

A | a

BA

Toelichting bestemmingsplan Karel Mollenstraat Zuid 42-44

Toelichting

Gemeente Valkenswaard

Colofon

Titel:	Toelichting bestemmingsplan Karel Mollenstraat Zuid 42-44
Auteur(s):	Rowie van den Aker
Gemeente:	Gemeente Valkenswaard
Projectnummer:	19100
Datum:	15 oktober 2020
Status:	Vaststelling
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor goed**

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plankarakter	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Planvoornemen	6
2.1	Situering	6
2.2	Bestaande juridische regeling	9
3	Planologisch kader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Bestaande situatie	21
4.1	Ruimtelijke en functionele kwaliteit	21
4.2	Fysieke milieuwaarden	22
4.3	Historische kwaliteit	33
5	Planbeschrijving	35
5.1	Beeldkwaliteit	35
5.2	Stedenbouwkundige plan	35
5.3	Parkeren en verkeer	36
6	Uitvoeringsaspecten	38
6.1	Handhaving	38
6.2	Economische uitvoerbaarheid	39
7	Juridische regeling	41
7.1	Algemeen	41
7.2	Artikelsgewijze toelichting	41
8	Overleg en inspraak	48

8.1	Vooroverleg en inspraak	48
8.2	Zienswijzen	48

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Moeskops' Bouwbedrijf B.V. is voornemens om de locatie aan de Karel Mollenstraat Zuid 42-44 in de gemeente Valkenswaard te herbestemmen ten behoeve van de realisatie van 12 appartementen. Het geldend bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied' biedt niet de planologisch-juridische basis voor de gewenste ontwikkeling. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening benodigd. Hetgeen voorligt betreft het bestemmingsplan op basis waarvan planologische ruimte wordt geboden om de beoogde woningen te realiseren.

1.2 Plankarakter

Op onderdelen wijkt het beoogde plan af van het geldende planologische regime en is er sprake van een ontwikkelingsgericht karakter. De herziening heeft in hoofdzaak betrekking op een wijziging van de vigerende horeca- en woonbestemming naar een passende bestemming ten behoeve van de ontwikkeling van appartementen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een actuele maatwerkregeling toegepast, waarin de verschillende planonderdelen in onderlinge samenhang een planologisch-juridische vertaling krijgen.

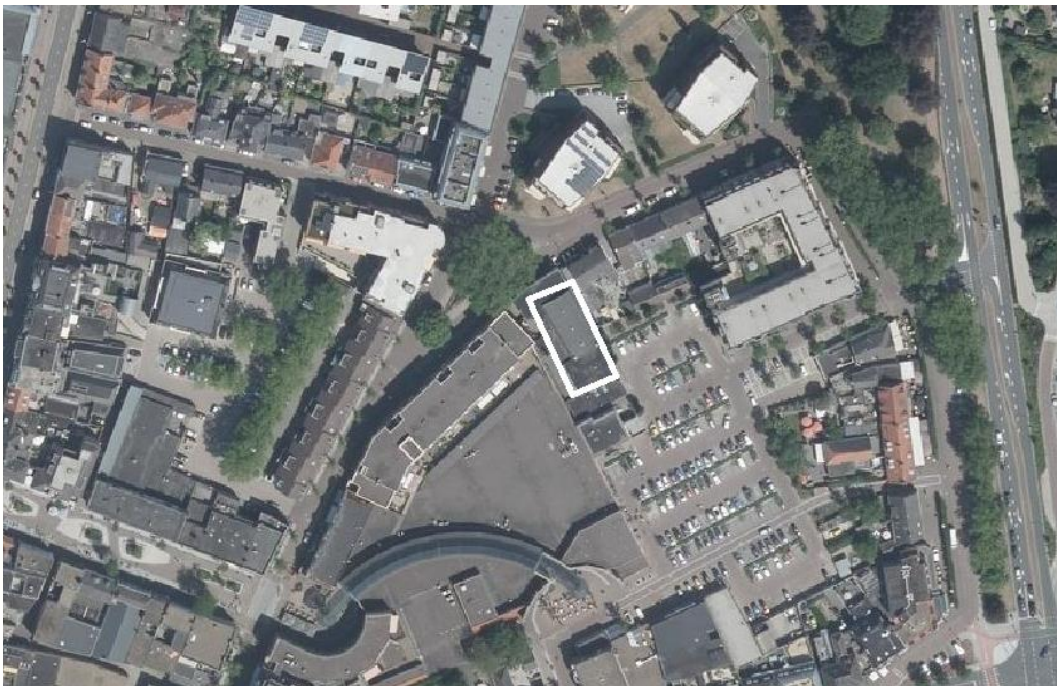
1.3 Leeswijzer

Deze toelichting start na de inleiding in hoofdstuk 2 met een verdere toelichting van de bestaande situatie op de planlocatie. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau besproken. In het vierde hoofdstuk worden de omgevingsaspecten verantwoord, zoals bijvoorbeeld bodem, geluid en archeologie. Hoofdstuk 5 bestaat uit een planbeschrijving van de voorgenomen ontwikkeling van Moeskops' Bouwbedrijf B.V. Hoofdstuk 6 bestaat uit de uitvoeringsaspecten. De juridische regeling wordt besproken in hoofdstuk 7 en in het laatste hoofdstuk wordt het overleg en de inspraak besproken.

2 Planvoornemen

2.1 Situering

De planlocatie is gelegen aan de Karel Mollstraat Zuid nummers 42-44 en is onderdeel van het kernwinkelgebied in Valkenswaard. Een luchtfoto van de planlocatie en de omliggende omgeving is weergegeven in figuur 1, de witte rechthoek geeft de planlocatie weer.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie

De percelen waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft, zijn kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie B, nummer 4305 en 4849. Het terrein is momenteel bebouwd en in gebruik als woning en horecagelegenheid. De begrenzing van de kavels is weergegeven in de kadastrale kaart in figuur 2.



Figuur 2: Kadastrale kaart planlocatie

Op de luchtfoto in figuur 3 is de huidige bebouwing op de planlocatie weergegeven.



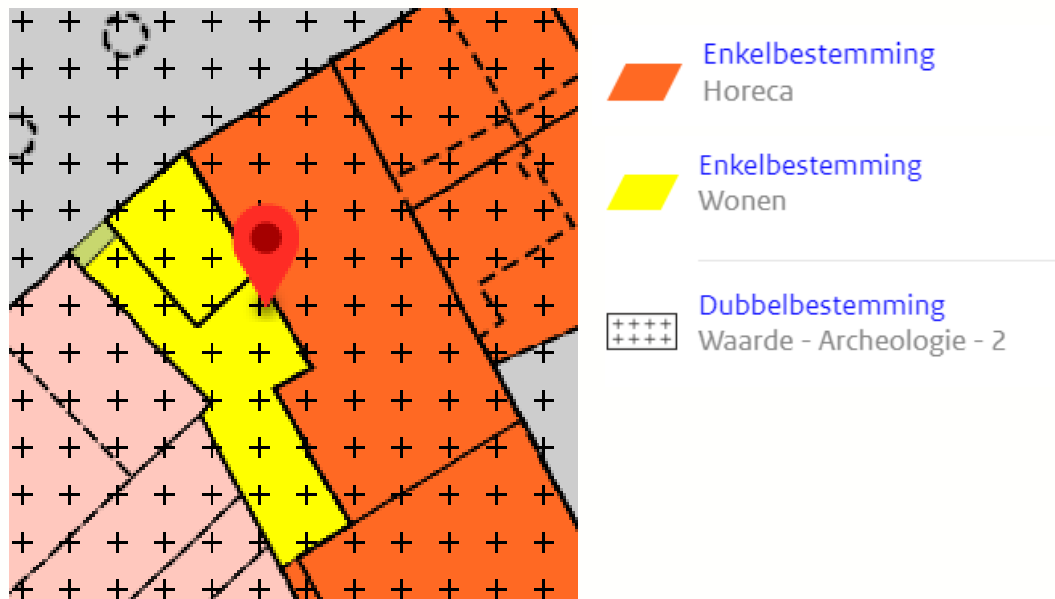
Figuur 3: Luchtfoto huidige situatie



Figuur 4 geeft het aanzicht van de huidige situatie weer. Hierop is een horecagelegenheid te zien en rechts van deze horecagelegenheid is een woonhuis gevestigd.

2.2 Bestaande juridische regeling

Voor het plangebied is op 28 maart 2013 het bestemmingsplan Kernwinkelgebied vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft perceel 4305 de bestemming wonen en perceel 4849 de bestemming horeca gekregen. Beide percelen hebben de dubbelbestemming Archeologie 2. Dit houdt in dat er mogelijk archeologische waarden te vinden zijn op deze planlocatie. De verbeelding van het geldende bestemmingsplan voor de planlocatie is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5: Geldend bestemmingsplan op planlocatie

Het bouwplan van 12 appartementen past niet binnen de bestemming Horeca en Wonen. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de bouw van de 12 appartementen. Een nieuw bestemmingsplan is echter wel nodig om de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie mogelijk te maken.

3 Planologisch kader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid op gebied van leefbaarheid, verkeer en vervoer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie biedt een integraal en vernieuwend kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op nationaal niveau. De structuurvisie schetst de 3 ambities van het Rijk, tot 2040, namelijk concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze lange termijn ambities vloeien voort uit doelstellingen van het Rijk op de middellange termijn, tot 2028. De 3 hoofddoelstellingen zijn concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig.

- Concurrerend: Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Bereikbaar: Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Leefbaar & veilig: Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om deze 3 doelen te doen slagen wordt in de SVIR beschreven dat het roer omgegooid moet worden. De ruimtelijke ordening moet zo dicht mogelijk staan bij diegene die het aangaat, de burgers en bedrijven. Daarnaast laat het Rijk meer over aan de provincies en gemeenten en komt de gebruiker meer centraal te staan. Verder staan in de SVIR 13 nationale belangen beschreven die nagekomen moeten worden bij nieuwe ontwikkelingen. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen nationale ambities, doelen of belangen die beschreven staan in de SVIR in het geding.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de ambities, doelstellingen en belangen uit de SVIR. Het gaat daarbij om de volgende nationale belangen die door de regels in het Barro beschermd worden.

1. Rijkswaagwegen
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren

5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Wanneer er voor een nieuwe ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing gemaakt moet worden, is het van belang om de regels van het Barro in acht te nemen. In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van invloed op de nationale belangen beschreven in het Barro. Het is daarom niet nodig om voor de ontwikkeling op deze planlocatie aanvullende maatregelen te treffen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening sinds 1 oktober 2012. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Bij deze ontwikkeling gaat het over het slopen van een bestaande woning en een horecagelegenheid en het realiseren van 12 appartementen. Hierdoor vindt er een getalsmatige toevoeging van 11 woningen plaats.

In de Interim Omgevingsverordening maakt de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking tevens deel uit van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Voor woningbouwlocaties geldt op basis van jurisprudentie dat pas vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de voorgenomen planontwikkeling neemt het planologisch maximum aantal woningen toe met 11 woningen en is dus niet ladderplichtig. Er is daarmee voldaan aan de doelstellingen en uitgangspunten uit de Interim Omgevingsverordening.

Conclusie

Er is gekeken naar meerdere nationale beleidsdocumenten, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het nationaal beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

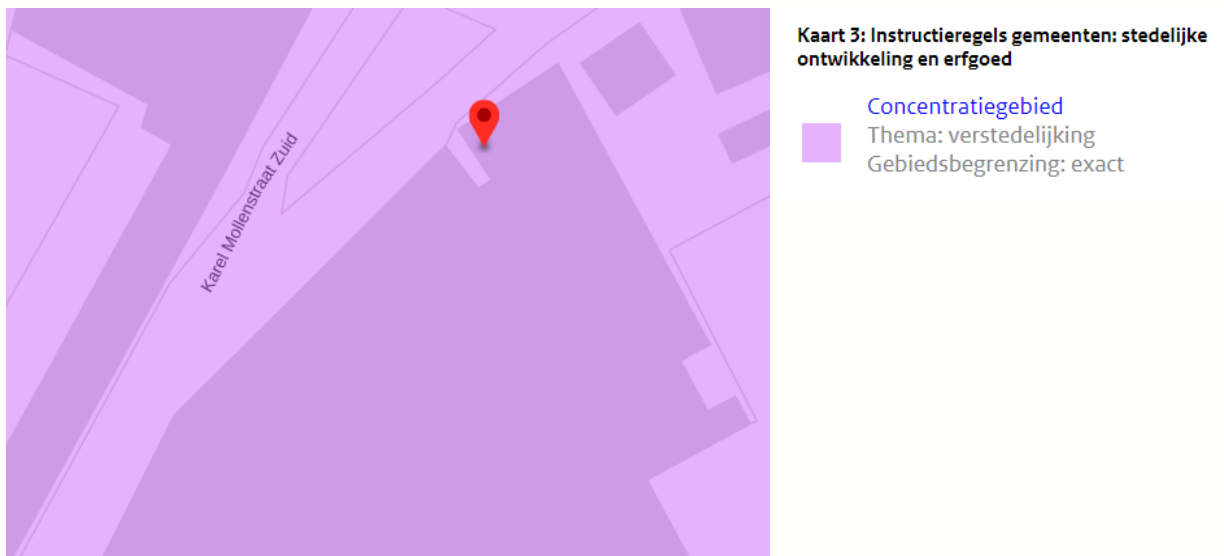
De omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze omgevingsvisie bevat de visie van de provincie Noord-Brabant over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien, dit is de lange termijn visie. Daarnaast wordt ook de middel lange termijn visie besproken, tot 2030. De omgevingsvisie wordt omschreven als een wensbeeld dat richting geeft aan het formuleren van doelstellingen. Het is nadrukkelijk geen regionale strategie, blauwdruk of nieuw kader. De visie van de provincie is een verbonden, vernieuwend, welvarend en klimaatproof Brabant. Dit zorgt er voor dat Noord-Brabant een provincie is waar mensen goed wonen, werken en recreëren in 2050.

- Verbonden: Brabant maakt in 2050 gebruik van zijn centrale ligging door fysieke en sociaal-maatschappelijke verbindingen. Daarnaast zijn we met de gehele wereld verbonden via digitale verbindingen.
- Vernieuwend: In 2050 wil Brabant in netwerken actief samenwerken aan oplossingen voor uitdagingen met een maatschappelijk belang. Door fysieke en digitale ontmoetingsplaatsen weten partijen elkaar gemakkelijker te vinden.
- Welvarend: De internationale concurrentiepositie van Brabant is versterkt dankzij de voortrekkersrol in de transitie naar een duurzame en innovatieve economie, maar ook door het goede vestigingsklimaat voor kenniswerkers en bedrijven.
- Klimaatproof: Noord-Brabant is in 2050 energieneutraal. De uitstoot van broeikasgassen is dan fors verminderd door een samenwerking tussen bewoners, bedrijven, overheden, innovatieve- en kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties in Brabant.

De omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant gaat niet specifiek in op de sector wonen of op de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit regels waarvan de provincie het belangrijk vindt dat deze worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Noord-Brabant is opgedeeld in verschillende thema's, bijvoorbeeld stedelijk gebied of landelijk gebied. Figuur 6 geeft het thema van de planlocatie weer volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De planlocatie heeft het thema stedelijk gebied, concentratiegebied verstedelijking.



Figuur 6: Planlocatie Interim Omgevingsverordening

Het stedelijk gebied, concentratiegebied verstedelijking heeft als doel om voldoende draagvlak te creëren voor steden als culturele en economische motor, om zo dichtslibbing van het landelijk gebied tegen te gaan. In de praktijk betekent dit dat het grootste gedeelte van onder andere de woningbouw plaats moet vinden in of aansluitend op stedelijke concentratiegebieden. Met als hoofdregel van het beleid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaats moet vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan enkel buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden in de daarvoor aangeduide gebieden in de verordening als er geen mogelijkheden zijn in het bestaand stedelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Interim Omgevingsverordening, aangezien de bouw van 12 appartementen binnen de hoofdregel van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant past.

3.2.3 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze doelstellingen en ambities is het van provinciaal belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft 4 regio's beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De voorgenomen planlocatie is gevestigd in de gemeente Valkenswaard en dus in de regio Zuidoost-Brabant. De regionale woningbouwafspraken voor Zuidoost-Brabant zijn vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Binnen het RRO zijn drie subregio's onderscheiden voor de differentiatie in de woningbouwopgave.

Voor de woningbouwafspraken in de subregio Eindhoven-Helmond is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2017 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Valkenswaard 825 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2029. De woningen die voorliggende ruimtelijke onderbouwing mogelijk maakt, passen binnen deze prognosecijfers.

Conclusie

Er is gekeken naar meerdere provinciale beleidsdocumenten de omgevingsvisie, de Interim Omgevingsverordening en de Brabantse Agenda Wonen. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie regio Eindhoven – samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt

In de 'Woonvisie Regio Eindhoven - Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt' (vastgesteld op 28 juni 2012) zijn verschillende woonthema's uitgewerkt. Juist de specifieke kwaliteiten en identiteiten van de verschillende gemeenten dienen verder te worden versterkt. Dit is vooral een lokale verantwoordelijkheid. Mensen identificeren zich met hun straat, dorp of stad. Niet zozeer met een regio. Maar het is onvoldoende om uitsluitend op lokaal niveau naar oplossingen te zoeken. Zeker in de huidige woningmarkt. Het is daarom wenselijk om bepaalde vraagstukken regionaal te 'tackelen'. De regio kiest daarom drie belangrijke regionale woonthema's:

- oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;
- naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
- duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.

De partiele herziening die in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt voorziet voornamelijk in het wijzigen van woningtypologieën en het verkleinen van kavelgroottes, (en daaraan gekoppeld het vermeerderen van het aantal woningen). Met de aanpassingen in woningtypologie en kavelgroottes wordt optimaal ingespeeld op de vraag naar woningen in Valkenswaard.

Conclusie

Er is gekeken naar het regionale beleid en het initiatief is passend binnen de Woonvisie regio Eindhoven-Samen werken aan drie uitdagingen. Op deze wijze is voldaan aan de verantwoording voor het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard

In deze structuurvisie van de gemeente Valkenswaard worden afwegingen gemaakt voor het ruimtelijke beleid in de toekomst. Het is een richtinggevend document waarin voor alle partijen het duidelijk wordt welk ruimtelijk beleid de gemeente Valkenswaard nastreeft.

Het doel van de Structuurvisie is een ruimtelijke toetsingskader bieden die gericht is op de visie op hoofdlijnen voor de lange termijn. Het is naast een toetsingskader ook een inspiratiekader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Een ander doel van de Structuurvisie is een ruimtelijk en functioneel programma en uitvoeringsplan voor de korte en middellange termijn. Hierin staat beschreven hoe concrete plannen en projecten gerealiseerd gaan worden.

Omtrent het thema wonen worden de huidige situatie, de ambities en de actiepunten beschreven. De huidige situatie in Valkenswaard is een 'dubbele vergrijzing', er is een vestigingsoverschot van vitale en ondernemende 65-plussers. Daarnaast trekken jongeren weg uit Valkenswaard om vervolgens terug te keren met hun gezin. Het is de ambitie van de gemeente Valkenswaard om betaalbare starterswoningen te bouwen voor jongeren en gezinnen met kinderen. Als er gebouwd wordt voor de categorie 65+, dan moet vooral ingezet worden op nultredenwoningen, zorgwoningen en grondgebonden woningen, waardoor ze langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

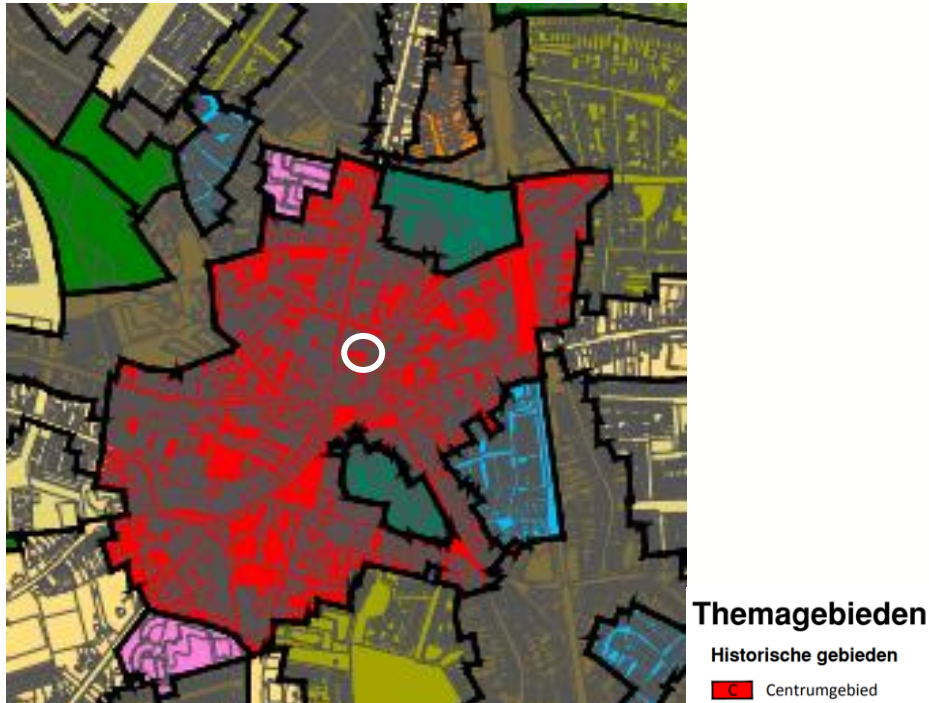
De planlocatie is volgens de structuurvisie gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied, figuur 7. Verspreid door de kern van Valkenswaard zijn diverse cultuurhistorische panden en een aantal bijzondere archeologische waarden te vinden. Deze cultuurhistorische waarden zijn goed weergegeven op de cultuurhistorische waardenkaart, waarop de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang zijn aangegeven. Door het gebruik van deze kaart kan een afweging worden gemaakt tussen de te behouden waarden en de te ontwikkelen waarden. De cultuurhistorie zal een vast onderdeel moeten gaan vormen in de gebieden die als cultuurhistorisch waardevol zijn aangeduid. De planlocatie zelf is niet cultuurhistorisch waardevol, ook de aangrenzende panden zijn niet cultuurhistorisch waardevol of benoemd tot monument volgens de lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten van de gemeente Valkenswaard en de cultuurhistorisch beleidskaart van de Kempengemeenten.



Figuur 7: Planlocatie Structuurvisie

3.4.2 Nota ruimtelijke kwaliteit Valkenswaard

Voor de gemeente Valkenswaard is een Nota ruimtelijke kwaliteit opgesteld die toetsingscriteria bevat voor de verschillende themagebieden binnen de gemeente. De Nota ruimtelijke kwaliteit is vastgesteld op 24 maart 2016. Voor elke buurt in Valkenswaard is in de nota beschreven wat de kenmerken zijn. In de nota is het gebied ingedeeld in het deelgebied: Historische gebieden: Centrumgebied. Nieuwe bouw initiatieven worden getoetst aan de criteria van de nota.



Figuur 8: Planlocatie Nota ruimtelijke kwaliteit

Samenvatting ruimtelijke kenmerken:

- Kernwinkelgebied, horeca én belangrijkste concentratie van openbare functies en (zakelijke) dienstverlening;
- Historisch gegroeid rond kruising van de oude linten naar buitengebied;
- Individuele cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- Afwisselende bebouwing van oudere en nieuwere panden naast elkaar;
- Grote variatie aan architectuur en vormgeving;
- Veel verkeersdruk: aandacht nodig voor een prettig verblijfsgebied.
- Samenhang van de openbare ruimte in het hele gebied (nog) niet optimaal.

Binnen de Nota ruimtelijke kwaliteit is voor het plangebied een bijzonder toetsingsniveau opgenomen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied moeten voldoen. Door middel van dit planvoornemen worden de karakteristieken van het plangebied verder beschermd. Er zal een afwisselende bebouwing van oudere en nieuwere panden naast elkaar ontstaan in de Karel Mollenstraat Zuid. Hierdoor ontstaat er ook een grotere variatie aan architectuur en vormgeving in de straat. Het planvoornemen sluit daarmee aan op de Nota ruimtelijke kwaliteit.

3.4.3 Woningbouwbeleid

In 2013 is een Woningmarktonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek had tot doel de ontwikkeling van de woningbehoefte in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin in kaart te brengen. Aan de hand van de onderzoeksresultaten heeft de gemeente een Woonvisie 2014-2020 opgesteld. Naar aanleiding van de vastgestelde provinciale prognose naar de bevolkings- en huishoudensontwikkeling van oktober 2014 en de reeds in 2014 gebouwde/ gesloopte aantallen woningen geldt voor de gemeente Valkenswaard een woningbouwbehoefte van 877 woningen in de periode 2015 tot en met 2024. De gemeente conformeert zich bij raadsbesluit van 24 september 2015 aan de prognoses en heeft middels ditzelfde raadsbesluit haar woningbouwplannen geprioriteerd.

Hierbij is beoordeeld in hoeverre de woningbouwplannen aansluiten bij de behoefte (totaal voor Valkenswaard), bij de voor Valkenswaard relevante doelgroepen, bij de marktvaart en bij de noodzaak om de plannen daadwerkelijk tot realisatie te kunnen brengen. Ook zijn de plannen integraal getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking en ruimtelijke, kwalitatieve criteria. Het woningbouwprogramma richt zich op de nieuwbouwplannen.

Deze ontwikkeling van 12 appartementen, waarvan minimaal 6 appartementen voor de doelgroep "senioren" in de categorie vrije sector verkoop, sluiten aan bij de ontwikkelingen en de behoefte voor seniorenwoningen in de gemeente Valkenswaard. Het gaat hierbij ook om nulredenwoningen welke volgens de structuurvisie van de gemeente Valkenswaard hard nodig zijn. Het planvoornemen sluit daarmee geheel aan op de het woningbouwbeleid van de gemeente Valkenswaard.

3.4.4 Agenda 22

Sinds de ratificatie van het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap zijn gemeenten verplicht om invulling te geven aan dit verdrag. De bedoeling van het verdrag is dat de samenleving er voor zorgt dat er zo weinig mogelijk obstakels -letterlijk en figuurlijk- zijn voor mensen met een handicap. Dit is samengevat in een 22-tal regels, de zogenaamde Agenda 22.

De gemeente Valkenswaard wil voldoen aan het wettelijk kader en geeft daar zoveel als mogelijk uitvoering aan. Daartoe is op 19 april 2018 het beleidskader "Kadernota toegankelijk Valkenswaard 2018-2021" vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens is eind 2018 de "Uitvoeringsnota Toegankelijk Valkenswaard" vastgesteld. Het doel van deze uitvoeringsnota is ervoor te zorgen dat mensen met een beperking effectief en op voet van gelijkheid kunnen meedoen in de samenleving, in de breedste zin van het woord. Het betreft toegankelijkheid op allerlei terreinen: arbeid, onderwijs, wonen, verkeer en vervoer, zorg, ondersteuning, sport, cultuur, vrijetijdsbesteding en uitgaan. Daarbij gaat het niet alleen om toegankelijkheid van de openbare ruimte en van gebouwen, maar ook om bijvoorbeeld digitale toegankelijkheid van de website.

Een speerpunt van het beleid is dat de openbare ruimte in Valkenswaard zo veel als mogelijk toegankelijk is voor iedereen, met of zonder beperking. Een ander speerpunt is dat het vastgoed van de gemeente Valkenswaard zoveel als mogelijk toegankelijk is voor iedereen, met of zonder beperking. Nieuwe bouwwerken worden door de gemeente Valkenswaard getoetst aan het bouwbesluit, een Algemene maatregel van bestuur (AMvB). Hierin zijn vaste criteria opgenomen waaraan alle bouwwerken moeten voldoen en daarmee wordt de toegankelijkheid zoveel mogelijk gewaarborgd. Bovendien moet volgens het bouwbesluit rekening worden gehouden met bijvoorbeeld blindegeleidestroken, trottoirverlagingen, automatische deuren, juiste manieren van bestrating en putdeksels. De regels uit de Agenda 22 worden hiermee gewaarborgd.

Voor onderhavig bestemmingsplan worden de speerpunten uit het beleid meegenomen tijdens de verdere uitwerkingen van het plan.

Conclusie

Er is gekeken naar meerdere gemeentelijk beleidsdocumenten de Structuurvisie, de Nota Ruimtelijke kwaliteit, het woningbouwbeleid en Agenda22. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het provinciaal beleid.

4 Bestaande situatie

4.1 Ruimtelijke en functionele kwaliteit

4.1.1 Ruimtelijke structuur

De gemeente Valkenswaard kent alleen in het centrumgebied van Valkenswaard een onderscheidend centrum (waaronder het kernwinkelgebied) dat wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan onder meer functies en bebouwingstypologieën. Naast de aanwezige cultuurhistorische kenmerken en opbouw van de oude kern hebben er in de loop der jaren ook diverse nieuwe ontwikkelingen plaatsgevonden. Het centrum van Valkenswaard vervult ook in diverse opzichten een regionale functie. Jaarlijks vinden tal van sociaal-culturele evenementen plaats. Daarnaast heeft het onlangs vernieuwde kernwinkelgebied een groot regionaal bereik. De cultuurhistorische betekenis en beeldbepalende bebouwingscomposities spelen in het gebied een belangrijke rol.

Het centrumgebied van Valkenswaard kent een grote diversiteit in het bebouwingsbeeld, zowel in typologie als in verschijningsvorm. Karakteristieke monumentale panden en beeldbepalende composities worden afgewisseld met moderne bebouwingselementen. Het centrumgebied wordt gekenmerkt door een sterke dynamiek. Afwisseling, kleinschalige parcellering, gevelgeleding en detaillering zijn belangrijke beeldbepalende factoren.

Het centrumgebied kent een aantal cultuurhistorisch waardevolle plekken, die gezien de stedenbouwkundige opbouw dan wel architectonische kwaliteiten van de aanwezige bebouwing, behouden dienen te blijven en waar mogelijk versterkt dienen te worden. Zeer waardevol vanuit cultuurhistorisch perspectief en ruimtelijke beeldkwaliteit gezien is het gebied rondom het Verzetsstrijdersplein met uitlopers in de Karel Mollenstraat Zuid en de Bakkerstraat. Het plein en haar straatwanden vormen een waardevolle samenhangende compositie en draagt zowel rijks- als gemeentelijke monumenten in zich.

4.1.2 Functionele structuur

Het centrumgebied kent een divers gebruik. De publieke functies en de horecavoorzieningen liggen verspreid over het gebied. De woonfunctie is naast de centrumfunctie een van de belangrijke functies in het plangebied en blijft in stand. Karel Mollenstraat Zuid 44 is nu een locatie met een woonfunctie en Karel Mollenstraat Zuid 42 heeft nu een horecafunctie.

4.2 Fysieke milieuwaarden

4.2.1 Water

Het uitvoeren van een watertoets is sinds 1 november 2003 een verplichting voor bestemmingsplannen van de Wet ruimtelijke ordening. Water is een belangrijk aspect bij ruimtelijke ordening. Verdrogingsverschijnselen, hoogwatersituaties en effecten van klimaatverandering tonen het belang van water in de ruimtelijke ordening aan. De kern van het waterbeleid is het maken van ruimte voor water in plaats van ruimte te onttrekken aan water. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om te komen tot een gezond, veilig en duurzaam watersysteem.

Gemeentelijk rioleringsplan 2019-2022

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) is vastgesteld op 29 mei 2019 en betreft een actualisatie voor de periode 2018 tot en met 2022. In het GRP is onder meer bepaald dat nieuwe ontwikkelingen hydrologisch neutraal dienen te zijn. Het is daarbij van belang dat het stedelijk watersysteem een robuuste en begrijpbare werking heeft. Op basis van het GRP geldt de inspanningsverplichting dat voor her in te richten verhard oppervlak - in de vorm van inbreidingsplannen van meer dan 200 m² - 15 mm hemelwater op eigen terrein geborgd moet worden.

Waterbergingsopgave

De voorgenomen ontwikkeling is een inbreidingsplan op een reeds volledig verhard perceel. In de nieuwe situatie zal het perceel eveneens volledig verhard worden, waardoor er per saldo geen verhardingstoename plaatsvindt. De omvang van het plangebied is in totaal 882 m². Op basis van de inspanningsverlichting in het GRP dient derhalve een waterbergingsvoorziening met een inhoud van 13,23 m³ (882 m² x 0,015 m) te worden gerealiseerd.

Waterbergingsvoorziening

Op basis van de bodematlas van de provincie Noord-Brabant is (de omgeving van) het plangebied geschikt voor infiltratie, bestaat de bodem uit leemarm tot zwak lemig fijn zand én is sprake van een gemiddelde hoogste grondwaterstand van meer dan 80 cm onder maaiveld. Vanwege deze omstandigheden en het feit dat dat het plangebied in de toekomst volledig wordt verhard vormt een ondergrondse waterbergingsvoorziening de beste optie. Het hemelwater wordt opgevangen en infiltreert in de ondergrond of wordt vertraagd afgevoerd op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Conclusie

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure vindt geen nadere uitwerking van de situering, maatvoering én omvang van deze waterbergingsvoorziening plaats. De mogelijkheid tot realisatie van de waterberging is in de regels van dit bestemmingsplan planologisch-juridisch geborgd. Dit door in de bestemming 'Wonen' specifiek op te nemen dat water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Derhalve is het plan waterhuishoudkundig haalbaar en uitvoerbaar.

De nadere civieltechnische uitwerking gebeurt, in overleg met de gemeente Valkenswaard, straks bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw.

4.2.2 Bodem

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek verricht. Dit is een verplichting die voortvloeit uit het Besluit ruimtelijke ordening. Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Ten behoeve hiervan is een historisch- en veldonderzoek uitgevoerd conform NEN 5725 en NEN 5740. Dit onderzoek is uitgevoerd door Lankelma Geotechniek Zuid BV en is opgeleverd op 15 januari 2020, de rapportage is bijgevoegd als bijlage. Uit het bodemonderzoek is het volgende gebleken voor de planlocatie.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 4,45 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de ondergrond wordt in de bodemlaag van 1,9 – 2,0 m-mv een zwak zandige leemlaag aangetoond. Uit historische informatie is gebleken dat ter plaatse een ondergrondse tank aanwezig is. Derhalve is besloten de peilbuis en de boring tot 2,0 m-mv ter plaatse van deze ondergrondse tank te verrichten. Voor het overige is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid. De boringen B04 en B05 zijn inpandig geplaatst en voorafgegaan door een betonboring. Het aanwezige beton heeft een maximale dikte van 14 cm. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.

Grond

In het grondmengmonster MM2 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte met lood, zink, PAK en PFAS aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse wonen beschouwd worden. In de grondmengmonsters MM1 (bovengrond) en MM3 (ondergrond) zijn analytisch geen van de

onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium en zink aangetoond. Deze overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten, slechts licht verhoogde gehalten in grond en grondwater, formeel worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Advies

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief maximaal als zijnde klasse Wonen bestempeld. De ondergrond is indicatief bestempeld als klasse AW2000;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

Conclusie

Een bodemonderzoek is uitgevoerd op de planlocatie. De milieuhygiënische conditie van de onderzoekslocatie vormt geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling, mits het advies wordt opgevolgd

4.2.3 Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking gesteld. Deze wet regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa. De bescherming is specifiek gericht op de bescherming van dieren, planten, bossen en andere houtopstanden. Een quickscan natuurwetgeving is nodig om inzicht te geven in het mogelijke effect van een nieuwe ontwikkeling op beschermde flora, fauna, Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden.

Quickscan Natuurwetgeving

De eerste stap in het onderzoeken of er beschermde soorten of gebieden in de omgeving van het plangebied zijn, is de zogenoemde quickscan natuurwetgeving. De quickscan natuurwetgeving is uitgevoerd door Buro Maerlant op de voorgenomen planlocatie. De bijbehorende onderzoeksrapportage, d.d. 16 december 2019, is als bijlage toegevoegd.

Uit de quickscan natuurwetgeving is gebleken dat in het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, de volgende potentiële en actuele natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- Kans op de aanwezigheid van broedende vogels in de omgeving.

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Wanneer het advies wordt opgevolgd zijn de ingrepen zonder meer mogelijk.

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uit te sluiten zijn.

Advies

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in de omgeving van het plangebied aanwezig kunnen zijn, wordt aanbevolen rekening te houden met de broedperiode en werkzaamheden als sloop uit te voeren buiten het broedseizoen (ná half augustus en vóór half maart). Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Het verstoren van broedende vogels (dat leidt tot het permanent

verlaten van een nest) is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan.

AERIUS berekening

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Een van deze negatieve effecten betreft het aspect stikstof. Overbelasting met stikstofdepositie vormt al jarenlang een probleem voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen in veel Natura 2000-gebieden, als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is in 2015 in werking gesteld om enerzijds ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen, maar tegelijkertijd ook te voorzien in maatregelen die nodig zijn voor het herstel en behoud van Natura 2000-gebieden. AERIUS was een online rekeninstrument van het voormalige PAS, via dit instrument kon de stikstofdepositie van plannen en projecten op Natura 2000-gebieden worden berekend.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State echter geoordeeld dat het PAS niet langer als basis voor toestemming van activiteiten gebruikt mag worden. Deze uitspraak had als gevolg dat veel vergunningsaanvragen en –procedures stil kwamen te liggen. Op 16 september 2019 heeft het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu een nieuwe versie van de AERIUS Calculator beschikbaar gesteld. In deze nieuwe versie worden voortaan alle stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebieden meegenomen in de berekeningen. Er wordt bij een dergelijke berekening gekeken naar de aanlegfase/bouwfase, de gebruiksfase en de verkeersgeneratie ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling op de planlocatie. Wanneer de rekenresultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar, zijn er geen belemmeringen omtrent stikstofdepositie voor deze ontwikkeling.

De stikstofdepositie is berekend door middel van een AERIUS berekening. De AERIUS berekening is uitgevoerd voor de aanlegfase en de gebruiksfase. De rekenresultaten zijn niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. De stikstofrapportage is toegevoegd als bijlage. Het aspect stikstof vormt hierdoor geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Er is gekeken naar de quickscan natuurwetgeving en de AERIUS berekening. Hieruit is gebleken dat er geen negatieve effecten zijn op de flora en fauna en Natura 2000-gebieden rondom het plangebied, mits het advies wordt opgevolgd. Aanvullend onderzoek is daarom niet nodig. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van de natuurbescherming.

4.2.4 Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder worden verschillende objecten, waaronder woningen, beschermd tegen bijvoorbeeld weglawaai en industrielawaai. De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten is geregeld in diezelfde wet. In een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai nodig. In het onderzoek wordt de geluidsbelasting op de gevels van het te realiseren woongebouw inzichtelijk gemaakt en getoetst aan het wettelijk kader.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door K+ adviesgroep op 12 februari 2020. Het akoestisch onderzoek is verricht om de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in kaart te brengen. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Europalaan en Valkenierstraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Karel Mollenstraat Zuid, Beelmanstraat, Kerkerijstraat, Frans van Beststraat en Leenderweg opgenomen in het akoestisch onderzoek.

Europalaan

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 42 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Valkenierstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 32 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Karel Mollenstraat Zuid

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd. In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'. De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 54 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 49 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Omdat geen sprake is van een gezonde weg, hoeft ook geen hogere waarde ten aanzien van deze weg worden aangevraagd.

Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

Beelmanstraat

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 41 dB (excl. art. 110g Wgh). Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Kerverijstraat

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd. In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'. De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 55 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 50 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarde ten aanzien van deze weg worden aangevraagd.

Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnen niveau van 33 dB te garanderen.

Frans van Beststraat

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 38 dB (excl. art. 110g Wgh). Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Leenderweg

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wetgeluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 39 dB (excl. art. 110g Wgh). Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat er geen voorkeursgrenswaarden worden overschreden voor de gezoneerde wegen. De voorkeursgrenswaarde wordt wel overschreden bij enkele niet gezoneerde wegen, hiervoor is het advies om maatregelen te nemen ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat. Op deze wijze is het aspect geluid verantwoord.

4.2.5 Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit staat in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Hierin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen. Het doel van deze wet- en regelgeving is het zorgen voor een goede luchtkwaliteit en het beschermen van de burgers tegen de mogelijk negatieve gevolgen van luchtverontreiniging. Als er 'niet in betekenende mate' (NIBM) sprake is van luchtverontreiniging, dan hoeft er niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Een nadere uitwerking van deze regelgeving is vastgelegd in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In de Regeling staan categorieën vermeld die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Dit voor onder meer woningbouwlocaties, als een dergelijke locatie netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. De realisatie van het woningbouwplan op de locatie Karel Mollenstraat Zuid 42-44 heeft een omvang van 12 appartementen en valt dus ruimschoots binnen de categorie die als 'niet in betekenende mate' wordt aangemerkt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling, omdat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit komt doordat de ontwikkeling enkel bestaat uit 12 appartementen.

4.2.6 Milieuhygiënische aspecten bedrijven

Het is noodzakelijk om een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeelde methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een richtafstandenlijst voor gemiddelde bedrijven opgenomen met informatie over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven.

De bedrijven zijn opgedeeld in verschillende categorieën en iedere categorie hangt samen met een bepaalde richtafstand. Categorie 1 staat voor een richtafstand van 10 meter, categorie 2 voor een richtafstand van 30 meter, categorie 3.1 voor een richtafstand van 50 meter, categorie 3.2 voor een richtafstand van 100 meter, categorie 4.1 voor een richtafstand van 200 meter en categorie 4.2 voor een richtafstand van 300 meter.

Op 5 meter van het plangebied is een café met restaurant gelegen. Een café en restaurant behoren tot categorie 1, met een richtafstand van 10 meter door invloeden van geluid, geur en gevaar. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstanden tussen de planlocatie en het café/restaurant. De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In dit geval kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Er zijn rondom de planlocatie meerdere functies die op korte afstand van elkaar zitten. De bestemmingen horeca, centrum -1 en wonen zijn in het centrum van Valkenswaard, en dus rondom de planlocatie, dicht bij elkaar gelegen. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Hierdoor wordt er wel voldaan aan de richtafstanden tussen de planlocatie en het café/restaurant.

Op 20 meter afstand van de planlocatie is een supermarkt gelegen. Een supermarkt behoort tot categorie 1, met als richtafstand 10 meter door invloeden van geluid. Op 20 meter van de planlocatie is ook een kledingwinkel gelegen, een kledingwinkel valt ook onder categorie 1, vanwege het aspect geluid. Beide bedrijven zijn echter op een dergelijke afstand gelegen dat het geen invloed zal hebben op de voorgenomen ontwikkeling.

Op 50 meter afstand van de planlocatie is een restaurant gelegen. Een restaurant valt onder categorie 1 met een richtafstand van 10 meter, vanwege de aspecten geur, geluid en gevaar. Op 50 meter afstand van de planlocatie is ook een café gelegen, een café valt ook onder categorie 1, vanwege de aspecten geluid en gevaar. Beide bedrijven zijn echter op een dergelijke afstand gelegen dat het geen invloed zal hebben op de voorgenomen ontwikkeling.

Daarnaast zijn er meerdere winkels en horecagelegenheden gelegen in de omgeving van de planlocatie, deze zijn echter op een verder gelegen afstand dan de eerder genoemde bedrijven.

Conclusie

Er is gekeken naar de omliggende bedrijven rondom de planlocatie. Er zijn meerdere winkels en horecagelegenheden gelegen rondom de planlocatie. Deze zijn echter allen van categorie 1 en liggen op een dergelijke afstand van de planlocatie, dat deze geen bedreiging vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het beleid omtrent externe veiligheid richt zich op het beheersen en voorkomen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport tegenover kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuen en groepen tegen ongevallen met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen.

De planlocatie is bekeken via risicokaart.nl en de Omgevingsportaal Brabant, omdat de voorgenomen ontwikkeling bestaat uit kwetsbare objecten. Deze tools geven inzicht in de mogelijke veiligheidsrisico's op de desbetreffende locatie. Op risicokaart.nl is gekeken naar de themakaarten veiligheidsafstanden en ongevallen gevaarlijke stoffen. De rode rechthoeken heven op de beide kaarten de planlocatie weer. Hierop is te zien dat er geen risicobronnen zijn in de nabijheid van deze planlocatie. Voor zowel individuen als voor groepen is er voor deze planlocatie een minimaal risico, de resultaten zijn weergegeven in figuur 9 en 10.



Figuur 9: planlocatie via Omgevingsportaal



Figuur 10: Planlocatie via risicokaart.nl

Vervolgens is er gekeken naar de richtlijn advisering externe veiligheid voor ruimtelijke plannen. Het gaat bij deze planlocatie om 12 appartementen, er zullen waarschijnlijk minder dan 50 mensen worden toegevoegd aan de planlocatie. De dichtstbijzijnde risicobron is gelegen op meer dan 750 meter van de planlocatie. Een standaardadvies is in dit geval voldoende en maatwerkadvies is in dit geval niet nodig in de vorm van nader onderzoek voor deze planlocatie omtrent externe veiligheid (Veiligheidsregio Brabant Zuid-Oost; Veiligheidsregio Brabant-Noord, 2018).

Conclusie

Er is gekeken naar de planlocatie door middel van 2 verschillende risicokaarten, de omgevingsportaal Brabant en via risicokaart.nl. Op beide kaarten is geen risico waar te nemen voor de planlocatie, een standaardadvies is in dit geval voldoende. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van de externe veiligheid.

4.2.8 Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.

Aan de hand van de aanmeldingsnotitie in bijlage 6 is inzichtelijk gemaakt welke (mogelijke) gevolgen voor het milieu al dan niet door het planvoornemen ontstaan. Gelet op de projectkenmerken en de hiermee samenhangende (potentiële) milieueffecten, wordt geconcludeerd dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is dat allerminst sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Er bestaat daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure dan wel formele m.e.r.-beoordelingsprocedure. Op basis hiervan wordt het bevoegd gezag dan ook geadviseerd om een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen waarin wordt afgezien van het opstellen van een milieueffectrapport ofwel het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure voor onderhavige ontwikkeling.

4.3 Historische kwaliteit

4.3.1 Archeologie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het beheer en behoud van het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet maakt samen met de toekomstige Omgevingswet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Daarnaast bevat de Erfgoedwet regels voor de omgang met archeologie in het algemeen.

Uit het archeologisch bureauonderzoek wat is uitgevoerd door Aeres Milieu op 16 januari 2020 is bijgevoegd als bijlage. Uit dit archeologisch bureauonderzoek zijn de volgende zaken gebleken en de volgende adviezen uitgebracht. Uit het gespecificeerde archeologische verwachtingsmodel blijkt dat voor het plangebied een lage verwachting geldt voor resten uit het laat-paleolithicum tot en met mesolithicum. Er geldt een middelhoge archeologische verwachting voor nederzettingsresten voor zowel de periode neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen als voor de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

De funderingsdiepte van de geplande nieuwbouw is nog niet bekend. Er zal geen sprake zijn van een onderkeldering, dus wordt uitgegaan van een maximale verstoringsdiepte van 0,8 tot 1,0 meter -mv. In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg geheel bebouwd. De niet-onderkelderde delen zullen waarschijnlijk tot tenminste 0,7-1,0 meter -mv zijn verstoord. Er zijn meerdere kelders aanwezig, waardoor grote delen tot tenminste 1,8-2,1 meter -mv zullen zijn verstoord. Ook zal bij het graven van de bouwput ten behoeve van deze kelders, delen tot grote diepte verstoord zijn geraakt.

Er zal waarschijnlijk geen nieuwe verstoring plaatsvinden of deze verwaarloosbaar klein zijn. Om die reden wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek nodig geacht.

Dit advies moet gecontroleerd en beoordeeld te worden door de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Valkenswaard. Deze zal vervolgens een besluit nemen over de vervolgprocedure. Tot die tijd kan er nog niet begonnen worden met bodem verstorende activiteiten of activiteiten die voorbereiden op bodemverstoring.

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Echter kan door de aard van het onderzoek niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Indien tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dient hiervan gemeente Valkenswaard conform Artikel 5.10 (Archeologische toeval vondst) en Artikel 5.11 (Waarneming) van de Erfgoedwet 2016.

Conclusie

Naar aanleiding van het archeologisch bureauonderzoek is gebleken dat vervolg onderzoek voor de planlocatie niet nodig is. Op deze wijze is voldaan aan de verantwoording van archeologie en cultuurhistorie.

5 Planbeschrijving

5.1 Beeldkwaliteit

Het planvoornemen is goedgekeurd door de welstandscommissie en is qua architectuur afgestemd op de gebouwen in de directe omgeving. Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen, het metselwerk zal uitgevoerd worden in de kleur rood, wat gelijk is aan de kleur van de woning aan het Kerkerijplein. Het strippenhekwerk zal uitgevoerd worden in de kleur RAL 7021, dit is afgestemd met de kolommen, deze zullen dezelfde kleur krijgen. De verticale gevelbekleding wordt uitgevoerd in de kleur grijs en de kozijnen worden uitgevoerd in de kleur RAL 9010. Door deze keuzes te maken, past het gebouw qua uitvoering bij de gebouwen in de omgeving. Het stedenbouwkundige plan is opgenomen in paragraaf 5.2.

5.2 Stedenbouwkundige plan

De tekeningen van de voorgenomen ontwikkeling zijn weergegeven in figuren 11, 12 en 13. Deze figuren geven het stedenbouwkundige plan weer vanaf verschillende zijdes. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit 12 appartementen waarvan 6 seniorenappartementen, met 10 garageboxen en 2 carports.



Figuur 11: Boven aanzicht gehele complex



Figuur 12: Vooraanzicht



Figuur 13: Zij aanzicht

5.3 Parkeren en verkeer

Het uitgangspunt voor het parkeren in het plangebied is het gemeentelijke parkeerbeleid (Beleidsnota parkeernormering, oktober 2008). Het parkeren zal zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost worden. Valkenswaard hanteert voor het bepalen van de te hanteren parkeernorm een driedeling in gebiedstypologie: 'het Centrum', 'de Schil' en de 'Rest bebouwde

kom'. De planlocatie valt in zijn geheel onder 'het Centrum'. Het plan bestaat uit 6 seniorenappartementen en 6 appartementen met woningtype II.

Voor het parkeren gelden binnen deze gebiedstypologie de volgende normeringen:

- Seniorenwoningen: 1,0 parkeerplaatsen per woning;
- Woningtype II: 1,4 parkeerplaatsen per woning;

Deze normen zijn inclusief 0,3 parkeerplaats per woning voor het parkeren van bezoekers.

Dit beleid resulteert in een parkeeropgave van $(6 \cdot 1,0 + 6 \cdot 1,4)$ 15 parkeerplaatsen. Er worden op de planlocatie 5 parkeerplaatsen op maaiveld en 2 carports op eigen terrein gerealiseerd. Voor de overige 8 parkeerplaatsen wordt er gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied op het Kerverijplein. De parkeerdruk van de vorige functie was echter aanzienlijk hoger, dan de parkeerdruk van de nieuwe functie. Bij de vorige functie bedroeg de parkeervraag 39 parkeerplaatsen, waarvan 37 voor de horeca. Voor de functie horeca werd de parkeervraag volledig in de openbare ruimte opgevangen. In de nieuwe situatie bedraagt de parkeervraag 15 parkeerplaatsen, waarvan 7 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Er is dus sprake van een verlichting van de parkeerdruk in de openbare ruimte.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Karel Mollenstraat Zuid en het Kerverijplein. Er wordt hiervoor een openbare doorgang gerealiseerd tussen de Karel Mollenstraat Zuid en het Kerverijplein.

6 Uitvoeringsaspecten

6.1 Handhaving

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. De begrippen toezicht en handhaving definiëren wij als "elke handeling van de gemeente die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding daarvan te beëindigen".

Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 7.1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders zorg dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Wro. Uitvoering van de bestuursrechtelijke handhaving geschiedt conform de gemeentelijke handhavingsstrategie, die opgenomen is in het handhavingsbeleidsplan.

Daarnaast vallen overtredingen van het bestemmingsplan onder de Wet op de economische delicten. Het betreft hier de activiteiten die in de planregels worden genoemd onder gebruiksverbod en bouwverbod. Deze strafrechtelijke handhaving is in het leven geroepen om ernstige onomkeerbare gevolgen, zoals het afbreken van monumentale panden, te voorkomen.

Als een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld en op termijn een ander ruimtelijk rechtsregiem gaat gelden, dient de gemeente op een bepaald ijkmoment inzicht te hebben, wat er feitelijk aan bouwwerken in een gebied aanwezig is, hoe deze en de onbebouwde omgeving worden gebruikt. Dit wordt bij het opstellen van het bestemmingsplan geïnventariseerd.

Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Om een goed handhavingsbeleid mogelijk te maken moeten doelstellingen duidelijk aangegeven worden. Op basis van een risico-analyse en aandachtspunten worden prioriteiten gesteld en wordt de handhavingsorganisatie zodanig ingericht dat gestelde doelen bereikt kunnen worden.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

- 1 Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.

- 2 Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
- 3 Inzichtelijke en realistische regeling. Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet, niet onnodig beperkend of inflexibel en goed controleerbaar. De regels behoren dan ook niet meer dan noodzakelijk is te regelen.
- 4 Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De rechtssituatie gaat specifiek een rol spelen als in het kader van toezicht en handhaving teruggegrepen moet worden op het overgangsrecht, zoals dat in het geldend bestemmingsplan is beschreven. Op grond van het overgangsrecht is met objectieve feiten vast te stellen hoe de rechtssituatie is en of er bouw- en of gebruiksregels worden overtreden.

Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie, etc..

Handhaving van gebruiks- en aanlegregels wordt algemeen als knelpunt ervaren. Teneinde de handhaafbaarheid te bevorderen worden de aanwezige kwaliteiten zo specifiek mogelijk op de verbeelding weergegeven.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de geldende wettelijke verplichting voor de gemeente om de kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld.

Voor de ontwikkeling van deze locatie heeft de gemeente Valkenswaard een anterieure overeenkomst afgesloten met Moeskops' Bouwbedrijf B.V. ten aanzien van de planologische procedure en de bijbehorende onderzoeken. Hierin staat opgenomen dat de kosten die de gemeente maakt omtrent dit plan, verhaald worden op de initiatiefnemer. Ook eventuele tegemoetkomingen in planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

7 Juridische regeling

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch bindende regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten bebouwing. De verbeelding is samen met de regels het juridisch bindend kader van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat er hoe er mag worden gebouwd. Ook dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen. In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels. Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

7.2 Artikelsgewijze toelichting

In de volgende paragrafen is een toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

7.2.1 Inleidende regels

In dit artikel worden de begrippen nader omschreven die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Bouwperceel

In feite is het bouwperceel het stuk grond, dat bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden aangemerkt als behorende bij de aangevraagde bebouwing. Let op: indien bij een woning een deel van een aangrenzende bestemming 'Groen' bij de aanvraag is opgegeven als bouwperceel, dan dient deze aanvraag toch beoordeeld te worden zonder dit gedeelte. Meten dient beperkt te zijn tot de bestemming waarvoor de regeling geldt. Het begrip 'bouwperceel' kan nodig zijn om het toelaatbare bebouwingsareaal rechtvaardig per vestiging, per bedrijf, per beheerseenheid of per wooneenheid etc. te verdelen. Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming kan in bepaalde gevallen meerdere bouwpercelen omvatten. Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor bij huurcomplexen die als eengezinswoningen in een rij gerealiseerd zijn. In dit geval moet aan het begrip perceel en andere betekenis worden toegekend dan normaal in het eigendomsrecht geldt.

Voorgevelrooilijn

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is getreden, regelt een groot aantal omgevingsvergunningvrije bouwwerken. Om te bepalen of een bepaald bouwwerk vergunningsvrij is, wordt in een aantal gevallen gebruik gemaakt van het begrip voorgevelrooilijn. De wet voorziet echter niet in een begripsbepaling, maar verwijst hierbij onder andere naar het bestemmingsplan. Daarom is het begrip voorgevelrooilijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt gebruik van bouwvlakken, waarbinnen de hoofdbebouwing met bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mag worden. De voorgevelrooilijn wordt gevormd door de grens van het bouwvlak die is gericht naar het openbaar gebied (bijvoorbeeld een weg of groenvoorziening) en het verlengde van die grens. Bij een hoekperceel wordt ook de zijdelingse bouwgrens die naar het openbaar gebied is gericht en het verlengde daarvan gezien als voorgevelrooilijn.

Wijze van meten

In dit artikel wordt beschreven op welke wijze de in de regels voorgeschreven maatvoeringen gemeten moeten worden.

Goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk

Het reguleren van bouwvolumes kan op verschillende manieren plaatsvinden. In het verleden werd hierbij in Valkenswaard het begrip goothoogte als belangrijkste factor gehanteerd. In de nieuwe bestemmingsplansystematiek wordt naast de goothoogte ook een maximale bouwhoogte opgenomen. Met name het begrip goothoogte behoeft enige toelichting. De onderliggende gedachte bij het begrip goothoogte is een stapeling van bouwmassa's in een hoofdvolume (basismassa) met daarop mogelijk een secundair volume in de vorm van een kapconstructie of daarmee vergelijkbare dakafdekking. Vaak is het onderscheid tussen beide bouwmassa's niet voor de volle honderd procent eenduidig. Met de goothoogte wordt beoogd de maximale hoogte van de basismassa te reguleren. De te toetsen hoogte moet dan ook plaatsvinden aan de hand van de goothoogte die representatief kan worden geacht voor de basismassa.

Bij bijbehorende bouwwerken geldt in principe dezelfde filosofie. Verder wordt daarbij aanvullend een maximale dakhelling voorgeschreven om het éénlaagse karakter te benadrukken, mede om de belendende (woon-)percelen een bescherming in hun woon-en/of gebruiksgenot te bieden. Uitgangspunt is te voorkomen, dat belendingen worden geconfronteerd met relatief lange wanden die hoger zijn dan drie meter. Beperkte topgevels zijn acceptabel. De dakhelling heeft bovendien de functie van regulerende factor in de zon-/lichtbelemmering.

7.2.2 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor een aantal bestemmingen zijn daarbij specifieke gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid. De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden benoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, die correspondeert met een functieaanduiding op de verbeelding. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen. In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Verkeer

Deze bestemming geldt voor wegen, straten en pleinen, voet- en fietspaden ten behoeve van de afwikkeling van alle verkeer. Daarnaast zijn binnen deze bestemming parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan. Verder zijn binnen deze bestemming naast waterhuishoudkundige voorzieningen ook nuts- en speelvoorzieningen toegestaan.

Artikel 4 Wonen

Deze bestemming geldt voor alle woningen in het plangebied met bijbehorende zij- en achtertuinen.

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken, zwembaden, erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen gebouwd worden binnen het bouwvlak en/of op het zij- en achterperceel. In de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken is een maximale goothoogte van 3,4 meter en een maximale dakhelling van 45 graden opgenomen. Om excessen in bouwhoogte te voorkomen, is deze gemaximaliseerd op 5,5 meter.

Goothoogte en bouwhoogte

Het reguleren van bouwvolumes kan op verschillende manieren plaats vinden. In het verleden werd hierbij in Valkenswaard het begrip goothoogte als belangrijkste factor gehanteerd. De achterliggende gedachte was een mogelijke opbouw van bouwmassa's in een hoofdvolume met daarop mogelijk een secundair volume in de vorm van een kapconstructie of daarmee vergelijkbare dakafdekking. In deze systematiek werd de bouwhoogte of dakhelling niet geregeld, waardoor er veel vrijheid was in het vormgeven van de kapconstructie. Deze vrijheid had voordelen, met name op ontwerptechnisch gebied, maar heeft ook geleid tot excessen. Vandaar dat de raad op 2 november 2010 heeft besloten in de nieuwe bestemmingsplansystematiek naast een goothoogte ook een maximale bouwhoogte op te nemen. De maximale goot-en bouwhoogte van het hoofdgebouw wordt in het bouwvlak aangegeven met behulp van een maatvoeringsaanduiding. De goot-en bouwhoogte geldt voor het (deel van het) bouwvlak, waaraan het op de verbeelding gekoppeld is. Boven de maximaal toegestane goothoogte is op grond van de bouwregels nog maximaal één bouwlaag toegestaan, waarmee voorkomen wordt dat in de kap twee of meer woonlagen gerealiseerd kunnen worden. De maximale goot-en bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken is opgenomen in de regels.

Aan-huis-verbonden beroepen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan-huis-verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan tot een oppervlakte van 35 m², mits voldaan wordt aan de eisen zoals opgenomen in de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Wonen'. Het bevoegd gezag kan in afwijking hiervan een omgevingsvergunning verlenen tot een oppervlakte van maximaal 75 m². Belangrijke voorwaarden daarbij zijn onder andere dat er geen ernstige of onevenredige hinder van het woonmilieu mag optreden en dat de afwikkeling van het verkeer niet nadelig wordt beïnvloed. Ook de parkeerdruk mag niet onaanvaardbaar toenemen door het aan-huis-verbonden beroep. Het gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning of onafhankelijke woonruimte is in beginsel niet toegestaan. In afwijking hiervan is het gebruiken van een bijgebouw ten behoeve van mantelzorg wel toegestaan, mits voldaan wordt aan een aantal in de regels gestelde voorwaarden

7.2.3 Algemene regels

In deze paragraaf zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zo is bijvoorbeeld geregeld dat bestaande, afwijkende maten, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen, als maximaal toelaatbaar worden geacht. Hiermee wordt voorkomen dat afwijkende doch legaal tot stand gekomen situaties in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan.

Ondergeschikte bouwdelen

In artikel 5.2 is opgenomen, dat ondergeschikte bouwdelen bij het meten buiten beschouwing worden gelaten, mits aan een tweetal voorwaarden wordt voldaan. Er is een niet-limitatieve opsomming gegeven van ondergeschikte bouwdelen. De reden van "buiten beschouwing laten" is gebaseerd op de volgende feiten. Om de contouren van de stedenbouwkundige massa te toetsen, zijn ondergeschikte bouwdelen die niet representatief zijn voor de massa en verschijningsvorm van een gebouw, van mindere betekenis. In deze context is het niet gerechtvaardigd om in de gegeven situatie van een maatoverschrijding te spreken die niet tolerabel is. Tot openbare ruimten worden de openbare weg en openbaar groen gerekend. Voor het garanderen van veiligheid dienen maatafwijkingen hier apart in beschouwing te worden genomen; een directe toelaatbaarheid is in deze gevallen minder gewenst.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Seksinrichtingen worden middels een algemene gebruiksregel uitgesloten, zodat bijvoorbeeld een seksbioscoop of prostitutiebedrijf niet mogen voorkomen. Voor het begrip seksinrichting en wordt verwezen naar de omschrijving onder artikel 1.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het bevoegd gezag kan hierbij tevens nadere eisen stellen. De belangen van waaruit die eisen worden gesteld, zijn ook nader opgesomd in dit artikel. Op deze algemene afwijkingsregels kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen met 10%, voor het oprichten van bouwwerken ter wering van geluidhinder, voor gebouwtjes ten dienste van het verkeer of openbaar nut, voor antennes en zendmasten en voor bepaalde bouwwerken op of direct nabij de openbare weg.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Op deze algemene wijzigingsregels kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen met 10%, voor de in het plan aangegeven bestemmingsplangrens, van het beloop of het profiel van een weg, alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks bij de definitieve uitmeting, bij de verkaveling of bij de nadere detaillering noodzakelijk en/of wenselijk is.

Artikel 10 Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de procedures opgenomen die gevolgd moeten worden bij het stellen van nadere eisen.

Artikel 11 Overige regels

In de overige regels zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot parkeren en laden/lossen.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 13 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

8 Overleg en inspraak

8.1 Vooroverleg en inspraak

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is ook in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende vier weken ter inzage gelegen.

Er zijn hierbij reacties binnengekomen van het waterschap en de provincie Noord-Brabant, deze zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is er ook een inspraakreactie binnengekomen, het inspraakverslag is bijgevoegd als bijlage 7.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Karel Mollenstraat Zuid 42-44' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende de periode van terinzagelegging geen zienswijzen binnengekomen.

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Quicksan flora en fauna

Bijlage 3: AERIUS berekening

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Bijlage 6: Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.

Bijlage 7: Inspraakverslag



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl