



GEMEENTE  
VALKENSWAARD

## **Bestemmingsplan**

# **Parallelweg Noord 10 Valkenswaard**

Versie: vastgesteld  
Nummer: NL.IMRO.0858.BPparallelwgNrd10-VA01  
Deel: plantoelichting

**Titel:** **Parallelweg Noord 10 Valkenswaard**  
**Datum:** 8 december 2021  
**Projectnummer:** 2019.142  
**Status / versie:** Vast / 08-12-2021

**Adviesbureau:** **Wintraecken Advies B.V.**  
**Auteurs:** Teun van de Camp Msc. en mr. David Wintraecken  
**Contactpersoon:** David Wintraecken  
**(Post)adres:** Harry Bolsiuslaan 13  
5481 BN Schijndel  
**Telefoon:** (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29  
**E-mail:** info@wintraeckenadvies.nl  
**Website:** www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

## Inhoudsopgave

|  |    |
|--|----|
| 1. Inleiding.....                                      | 5  |
| 1.1 Aanleiding en doel.....                            | 5  |
| 1.2 Plankarakter.....                                  | 6  |
| 1.3 Leeswijzer.....                                    | 6  |
| 2. Plangebied.....                                     | 7  |
| 2.1 Situering.....                                     | 7  |
| 2.1 Bestaande juridische regeling.....                 | 8  |
| 3. Planologisch kader.....                             | 11 |
| 3.1 Inleiding.....                                     | 11 |
| 3.2 Rijksbeleid.....                                   | 11 |
| 3.3 Provinciaal beleid.....                            | 19 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid.....                           | 23 |
| 4. Bestaande situatie.....                             | 30 |
| 4.1 Ruimtelijke en functionele kwaliteit.....          | 30 |
| 4.2 Fysieke milieuwaarden.....                         | 31 |
| 4.3 Historische kwaliteit.....                         | 47 |
| 5. Planbeschrijving.....                               | 50 |
| 5.1 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit..... | 50 |
| 5.2 Volkshuisvesting.....                              | 54 |
| 5.3 Verkeer en parkeren.....                           | 54 |
| 5.4 Duurzaamheid.....                                  | 57 |
| 6. Uitvoeringsaspecten.....                            | 59 |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid.....                   | 59 |
| 7. Juridische toelichting.....                         | 60 |
| 7.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument.....  | 60 |
| 7.2 Systematiek van de regels.....                     | 60 |
| 7.3 Bebouwing algemeen.....                            | 61 |
| 7.4 Toelichting bestemmingen.....                      | 61 |
| 8. Overleg.....  | 63 |
| 8.1 Vooroverleg en inspraak.....                       | 63 |

## Bijlagen

1. Watertoets ter plaatse van de Parallelweg Noord 10 te Valkenswaard, MILON, projectnummer: 20192019, 16-03-2021
2. Verkennend bodemonderzoek Parallelweg 10 te Valkenswaard, MILON, projectnummer: 20192019-1, 11-10-2019
  - 2.1 Nader bodemonderzoek Parallelweg-Noord 10 Valkenswaard, MILON, projectnummer: 20201530, 15-06-2020
3. Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Parallelweg-Noord 10 te Valkenswaard, Blom Ecologie, kenmerk: BE/2019/524/r, 06-09-2019
  - 3.1 Stikstofdepositieonderzoek Parallelweg-Noord 10 Valkenswaard, De Roever Omgevingsadvies, referentie: 20191154.v04, 23-11-2020
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai Parallelweg-Noord 10 te Valkenswaard, De Roever Omgevingsadvies, referentie: 20191023v02, 28-04-2020
5. Vormvrije m.e.r.-aangemeldnotitie, Wintraecken Advies, 06-01-2021
6. Parallelweg Noord 10, Valkenswaard, gemeente Valkenswaard: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, Rapport 838, Bureau voor Archeologie, 01-04-2020 (versie 2)
  - 6.1 Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied Parallelweg-Noord 10, Valkenswaard, gemeente Valkenswaard. Een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven, rapportnummer: V2079, projectnummer: V20-4572, 08-04-2021
  - 6.2 Advies Archeologisch Monumentenzorg 2021 – nr. 138
7. Inspraakverslag
8. Nota van zienswijzen

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Aan de Parallelweg Noord 10 te Valkenswaard is garagebedrijf Driessen Autogroep gevestigd. Dit garagebedrijf heeft een oppervlak van circa 6.200 m<sup>2</sup>. Initiatiefnemer heeft het planvoornemen om het bedrijf te saneren en de vrij te komen gronden – c.q. onderhavig plangebied – te herontwikkelen voor woningbouw, meer concreet in de vorm van een combinatie van 46 gestapelde woningen – verdeeld over 5 bouwlagen en een parkeerkelder – en 16 grondgebonden woningen. Een en ander met inbegrip van (groen)inrichting, parkeervoorzieningen (deels in een parkeerkelder) en infrastructuur.

Navolgende afbeelding geeft een impressie van het plan.



Marquart  
ARCHITECTEN

De gemeente Valkenswaard heeft verklaard in principe bereid om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling omdat het de herontwikkeling betreft van bedrijvigheid naar een woonfunctie. Het gemeentelijk uitgangspunt is namelijk dat herontwikkeling wordt gestimuleerd, indien daarmee bedrijfsmatige vierkante meters uit woonwijken gehaald kunnen worden. Tevens maakt het provinciale beleid het mogelijk om dergelijke binnenstedelijke kwaliteitsslagen te maken.

Doelstelling van voorliggende partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan "Braken – Bunders" is om de realisatie van het onderliggende planvoornemen planologisch en juridisch mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Onderzocht is hoe het initiatief zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In

dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten alsmede de stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

- het motiveren van de afwijking(en) van de geldende bestemmingen middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) en de RO Standaarden 2012 (Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Zoals in het verdere vervolg van deze plantoelichting blijkt, heeft het (bouw)plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen voor het plangebied en de directe omgeving ervan.

## **1.2 Plankarakter**

Het woningbouwplan wijkt af van het geldende planologische regime dat ter plaatse een garagebedrijf met showroom toestaat. Het bestemmingsplan heeft derhalve een ontwikkelgericht karakter. Er wordt een actuele maatwerkregeling toegepast, waarin de planontwikkeling een planologisch-juridische vertaling krijgt.

## **1.3 Leeswijzer**

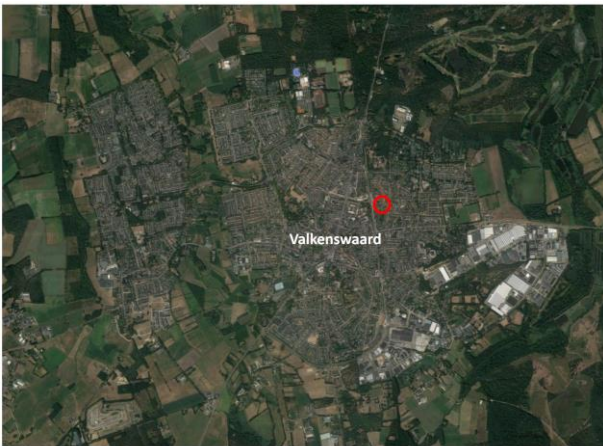
In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de situering van het plangebied en een overzicht van de bestaande juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, de ruimtelijke beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies. In dit hoofdstuk komen ook de milieu-hygiënische randvoorwaarden en de historische kwaliteiten aan bod. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de uitgangspunten van het plan. De economische uitvoerbaarheid wordt besproken in hoofdstuk 6. De juridische regeling wordt toegelicht in hoofdstuk 7 en hoofdstuk 8 behandelt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



## 2. Plangebied

### 2.1 Situering

Het plangebied aan de Parallelweg-Noord 10 is centraal gelegen, even ten noorden van de dorpskern van Valkenswaard. De omgeving van het plangebied bestaat uit voornamelijk woningen, enkele maatschappelijke functies en bedrijven en overige stedelijke functies. De Valkenierstraat loopt ten zuiden van het plangebied, ten westen grenst het plangebied direct aan de Parallelweg-Noord, ten oosten aan de achtertuinen van de woningen aan de Repelaerstraat en ten noorden aan het woonperceel Parallelweg-Noord 14. Navolgende luchtfoto's (bron: maps.google.nl) geven een weergave van de huidige situatie.



 Globale ligging plangebied



 Plangebied

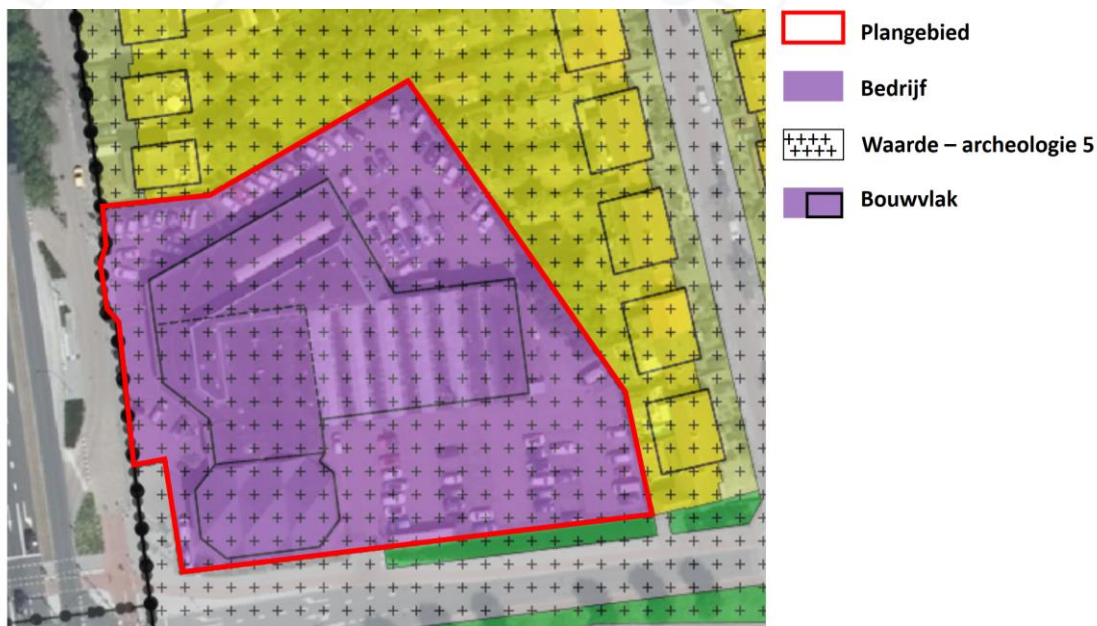


## 2.1 Bestaande juridische regeling

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Braken – Bunders" (vastgesteld d.d. 31-01-2013) en heeft de bestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Daarnaast rusten de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf' en 'specifieke vorm van bedrijf – showroom' op het plangebied. Tot slot zijn er drie op elkaar aansluitende bouwvlakken aanwezig, met elk een eigen maatvoering.

Op navolgende uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Braken – Bunders" zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.





### Artikel 3 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. magazijnen en opslagplaatsen;
- c. een garagebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf';
- d. n.v.t.;
- e. een showroom behorende bij een garagebedrijf, voor zover deze bedrijven voorkomen in categorie 1 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – showroom';
- f. n.v.t.;
- g. n.v.t.;

met de daarbij behorende

- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. erven en terreinen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

*Op grond van de vigerende bestemming 'Bedrijf' is het niet toegestaan het voorgenomen woningbouwplan te realiseren. De bestemming 'Bedrijf' staat namelijk geen woningen toe.*

### Artikel 15 Waarde - Archeologie 5

De voor 'Waarde – Archeologie 5' (gebied van archeologische waarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

### 15.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 2500 m<sup>2</sup> en een verstoringsdiepte van 0,3 m en 0,5 m bij esdekken ten opzichte van het maaiveld;
- b. bouwplannen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder a kunnen uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m en 0,5 m bij esdekken ten opzichte van het maaiveld;
  2. gebouwen tot maximaal 2,5 m uit bestaande fundering worden opgericht.

*In paragraaf 4.12 (historische kwaliteit) van dit bestemmingsplan wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.*

## 3. Planologisch kader

### 3.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren. Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Het beleid van de gemeente Valkenswaard vormt dus het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkeling wordt vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor de plannen worden in de volgende paragrafen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

### 3.2 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012**

##### Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen. Uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid

voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie om te vormen.

#### Doorwerking plan(gebied)

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een (relevante) ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de ladder voor duurzame verstedelijking, is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

#### Conclusie

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

Geconcludeerd kan verder worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt navolgend getoetst.

### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012**

#### Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

### Doorwerking plan(gebied)

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en Rarro een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig plan.

## **Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)**

### Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:

*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook et ruimtebeslag betrokken worden.



In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plandoelstelling een beschrijving van de behoefte te bevatten.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

#### Doorwerking plan(gebied)

#### **Actuele regionale behoefte**

Bij de bepaling van de actuele regionale behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht. De gemeente Valkenswaard ligt in de regio Eindhoven. De woningmarkt van Valkenswaard is onderdeel van de regionale woningmarkt.

#### Regionale woningmarkt

De regionale woningmarkt is in kaart gebracht in de 'Woonvisie Regio Eindhoven', vastgesteld door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) op 28 juni 2012. De visie richt zich op drie uitdagingen die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:

1. Inspelen op demografische ontwikkelingen;
2. Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad;
3. Een nieuwbouwopgave van 31.500 woningen.

#### 1. Demografische ontwikkelingen

Door demografische ontwikkelingen (groeiende regio met enkele krimpende gemeenten, vergrijzing, toename een- en tweepersoonshuishoudens) en door de gevolgen van de economische crisis verandert de toekomstige vraag op de woningmarkt structureel. De grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, is het transformeren van de bestaande voorraad. Een andere demografische ontwikkeling die van invloed is op de bestaande woningvoorraad, is de forse toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens. Bij sommige woningcorporaties is het woningtoewijzingssysteem nu zo dat eengezinswoningen niet aan eenpersoonshuishoudens worden toegewezen. In de toekomst is dat beleid onhoudbaar. Dan bestaat bijna 40% van de huishoudens in de regio uit één persoon.

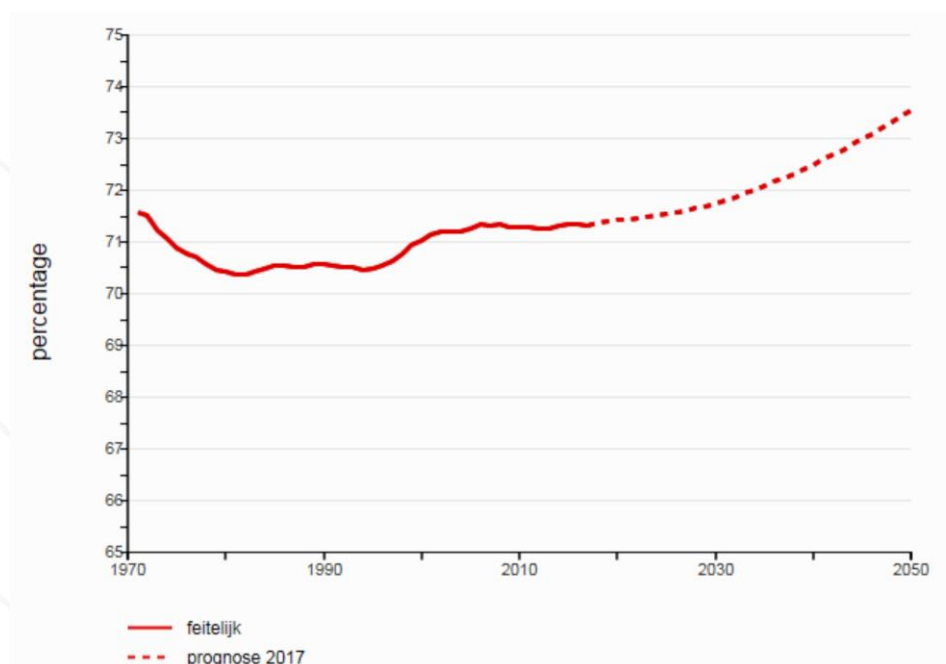
#### 2. Duurzaam vernieuwen (kwalitatief)

Mede als gevolg van de crisis staan veel kantoor- en werklocaties leeg. Van de vierkante meters kantoren staan volgens het EIB in Nederland momenteel 1 op de 6 m<sup>2</sup>

leeg. Deze bieden mogelijkheden voor herbestemming en transformatie, bijvoorbeeld naar woningen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een binnenstedelijke locatie optimaal benut voor de toenemende vraag naar woningen (appartementen). Er is daarnaast nog altijd een bouwopgave. Het op grote schaal ontwikkelen van nieuwe woonwijken behoort echter tot het verleden. De nieuwbouw moet primair gericht zijn op kleinschalige toevoegingen (gefaseerd) die met name inzetten op de kwalitatieve behoefte – passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen. Een groot deel van de woningbouwprojecten vindt op inbreidingslocaties plaats.

### 3. Kwantitatieve woningvraag regio

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (actualisering 2017) wordt aangegeven dat in de regio Eindhoven-Helmond, waar ook Valkenswaard onder gerekend wordt, in 2017 bijna 518.000 mensen wonen. Rond 2050 zal het hoogste aantal inwoners van 570.000 worden bereikt. Voor de woningmarkt is vooral het aantal huishoudens belangrijk. In de regio Eindhoven-Helmond wonen in 2017 bijna 244.000 huishoudens. Volgens de huishoudenprognoses groeit het aantal huishoudens in de periode tot 2050 door tot ruim 283.000 – een groei van 39.000 huishoudens. De meeste huishoudens worden toegevoegd aan het stedelijk gebied. De gemeente Valkenswaard ligt volgens het provinciaal beleid ook in het stedelijk gebied. De groei wordt veroorzaakt door een toename van eenpersoonshuishoudens. Op 1 januari 2017 waren 96.060 van de 243.605 huishoudens alleenstaand. Volgens de prognose neemt het aantal eenpersoonshuishoudens de komende 30 jaar toe tot 129.415 huishoudens. Dit betekent een toename van ruim 30.000 huishoudens. Gemiddeld is in 2050 ongeveer 46% van alle huishoudens een eenpersoonshuishouden. In de stedelijke concentratiegebieden, die de taak hebben een belangrijk deel van de bevolkingsgroei (migratie) op te vangen, ligt de toename van de woningvoorraad de komende decennia hoger dan in de landelijke gebieden). Hiermee wordt de positie van de stedelijke concentratiegebieden in de Brabantse woningvoorraad (verder) versterkt. Momenteel staat 71,3% van de Brabantse woningvoorraad in de stedelijke concentratiegebieden. In de komende jaren zal dit percentage geleidelijk aan verder oplopen. Navolgende figuur van de provincie Noord-Brabant geeft hiertoe het aandeel van de stedelijke concentratiegebieden in de Brabantse woningvoorraad 1970-2050 aan.



Samengevat wordt opgemerkt dat het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt en dat vooral behoefte is naar kwalitatief hoogwaardige huisvesting in het stedelijke gebied. De regio acht het belangrijk dat bij nieuwbouw sprake is van kleinschalig toevoegen van kwalitatieve nieuwbouw, passend bij de bestaande kwaliteiten.

#### Lokale uitvoering regionaal programma

##### *Kwantitatieve uitvoering*

Voor de motivering van de additionele woningbehoefte te bepalen kijken we naar de zeer recente woningvoorraadprognose van de provincie Noord-Brabant. Dit is in regionaal ruimtelijk overleg afgesproken, en vormt een goede basis voor Ladderonderbouwingen voor gemeenten. In deze paragraaf is gebruik gemaakt van informatie in een aanvullende notitie van Stec Groep (Stec Groep, Aanvullende notitie Ladder woonplannen Valkenswaard, 9 september 2015). Bij de berekening van de additionele woningbehoefte hanteert men de ontwikkeling van de woningvoorraad in de marktregio (gemeente Valkenswaard) in de provinciale prognose in de periode 2014-2025. Dit wordt verrekend met de woningvoorraadontwikkeling in 2014 om een stand per 1 januari 2015 te krijgen. Deze methodiek om de additionele woningbehoefte voor Valkenswaard te bepalen is afgestemd met de provincie Noord-Brabant. Op basis van deze methodiek is er sprake van een additionele woningbehoefte van zo'n 875 woningen in de periode 2015-2025. In 2014 heeft Valkenswaard een negatieve woningvoorraadontwikkeling gekend. Dit komt met name omdat er twee herstructureringsprojecten aan de orde zijn geweest waarbij de sloop in 2014 heeft plaatsgevonden en nieuwbouw in 2015 is gestart. Onderstaande tabel geeft de berekening van prognose tot additionele woningbehoefte stap voor stap weer. Deze tabel betreft de additionele woningbehoefte gemeente Valkenswaard 2015-2025 (bron: provincie Noord-Brabant (2014), gemeente Valkenswaard (2015), bewerking Stec Groep (2015)).

| 2014-2015 minus realisatie 2014               |              |
|---|--------------|
| Ontwikkeling voorraad 2014-2025 (prognose)    | 825          |
| Aantal gerealiseerde woningen 2014 (praktijk) | 79           |
| Aantal gesloopte woningen 2014 (praktijk)     | 131          |
| Resultaat (realisatie – sloop) 2014           | -52          |
| Stand per 1 januari 2015                      | 877 (825+52) |

Stec Groep heeft in samenwerking met de gemeente Valkenswaard de harde plancapaciteit binnen de gemeente Valkenswaard in kaart gebracht. Hierin zijn de plannen met een onherroepelijke status meegenomen. In totaal heeft de gemeente Valkenswaard anno 2017 745 woningen in harde plannen. Hierin is ook een inschatting opgenomen van het aantal woningen dat de komende 10 jaar gerealiseerd kan worden binnen de verborgen plancapaciteit, dit betreft 30 woningen. In de periode 2015-2025 is in Valkenswaard sprake van een tekort van 130 woningen (875 – 745). De sloopopgave is hierin meegenomen (13 woningen die reeds in harde plannen zijn opgenomen). In de tabel hierna is de vraagaanbod confrontatie opgenomen (Bron: gemeente Valkenswaard (2015), planningslijst. Bewerking Stec Groep 2015). Deze confrontatie maken we uitsluitend voor de harde plancapaciteit (inclusief sloopopgave). De planningslijst van de gemeente Valkenswaard (2015) is leidend.

| Periode 2015-2025          | Aantallen            |
|----------------------------|----------------------|
| Harde plancapaciteit       | 745                  |
| Additionele woningbehoefte | 875                  |
| Resterende woningbehoefte  | 130 tekort (875-745) |

### *Kwalitatieve uitvoering*

Naast de kwantitatieve behoefte is ingegaan op de kwalitatieve behoefte binnen de marktregio. Hiervoor wordt het recente regionale woonbehoefteonderzoek van de gemeente Valkenswaard gebruikt. Op basis van dit onderzoek is een verdeling naar type woning en eigendomsvorm gemaakt. Navolgende figuur geeft een kwalitatieve uitsplitsing van de behoefte weer (Bron: gemeente Valkenswaard (2014), Woonbehoefte in Valkenswaard. Gemeentelijke rapportage woonbehoefte onderzoek Zuidoost Brabant 2014).

| Woningbehoefte van 875 uitgesplitst naar: | Aantal woningen | Procentuele verdeling |
|---|-----------------|-----------------------|
| Huurwoningen                              | 535             | 61%                   |
| Koopwoningen                              | 340             | 39%                   |
| Grondgebonden woningen                    | 545             | 62%                   |
| Appartementen                             | 330             | 38%                   |

Aan bovenstaande cijfers ligt een analyse ten grondslag. Valkenswaard kent al een groot aandeel eengezinswoningen. De meergezinswoningen (appartementen) in Valkenswaard bestaan voor een groot deel uit kleine appartementen (zonder lift) die niet aansluiten bij de woonwensen en daardoor in waarde fors zijn gedaald. De gemeente streeft naar een evenwichtiger verdeling in het aanbod van nieuwbouw koopwoningen versus huurwoningen (meer huur is gewenst). Nieuwe huur (meergezins) is gewenst nabij het centrum en toegangswegen.

Starters vallen tussen wal en schip: zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig om in aanmerking te komen voor een hypotheek. Deze groep is daarom afhankelijk van de particuliere huurmarkt. Deze markt moet meer inspelen op de behoefte van starters, namelijk betaalbare huurwoningen van ongeveer 60 – 92 m<sup>2</sup>.

Daarnaast heeft de gemeente, onder andere in het kader van de woningmarktanalyse, geconstateerd dat de doelgroep alleenstaande ouderen fors zal toenemen in de komende jaren. Nu zijn het vooral starters die op de lokale woningmarkt moeilijk 'aan de bak' komen, straks zijn het oudere eenpersoons of tweepersoonshuishoudens (55+). Beide doelgroepen vragen om kleinere huisvesting dan voor gezinnen. Hier ligt dan ook een kans om voor nu en voor de toekomst woningen te creëren die voor beide doelgroepen in adequate huisvesting kunnen voorzien. Deze woningen worden ook wel levensloopbestendige woningen genoemd.

Het initiatief sluit goed aan bij de principes van de Brabantse Agenda Wonen. Brabant heeft nog een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Zo is er een sterkere vraag naar kleinere, betaalbare woonruimten. Het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment, betaalbare koop- én huurwoningen, blijven een punt van aandacht. Woningbouw is het enige type vastgoed waar de komende jaren nog wel een behoorlijke vraag naar is, in tegenstelling tot bijvoorbeeld winkels, kantoren en maatschappelijk vastgoed.

Woningbouw kan daarom ook vrijwel als enige een substantiële bijdrage leveren aan maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken als verduurzaming en het terugdringen van leegstand. Het is daarom belangrijk dat plannen voor herbestemming van leegstaande gebouwen of plannen voor inbreiding voorrang krijgen op uitbreidingslocaties.

De beoogde woningbouw aan de Parallelweg sluit ook kwalitatief gezien naadloos aan op de uitgangspunten van de Brabantse Agenda Wonen.

#### *Toetsing initiatief aan regionale behoefte*

In de 'Woonvisie Regio Eindhoven' komt naar voren dat er ondanks de te verwachten bevolkingskrimp, juist een groei van het aantal huishoudens is. De SRE stuurt aan op de realisatie van de woningvoorraad, bij voorkeur binnen stedelijk gebied. Uit onderzoek naar de huishoudensontwikkeling wordt de gemeente Valkenswaard, en dus het plangebied, geschaard onder het stedelijke gebied van de regio. De herinvulling en transformatie van de locatie binnen het stedelijk gebied past derhalve binnen het regionale beleidskader. En indirect wordt versterking van het landelijk gebied tegengegaan.

Stec Groep heeft een additionele woningbehoefte berekend van zo'n 875 woningen voor de gemeente Valkenswaard in de periode 2015-2025. Voor de gemeente is de noodzaak ontstaan om een integrale afweging te maken van de woningbouwprojecten en hier een prioritering in aan te brengen. Er liggen immers gemeente breed meer plannen dan nieuwbouw wordt toegestaan. Voor de binnenstedelijke woningbouwplannen zijn vanwege de verlaging van de aantallen keuzes noodzakelijk.

#### *Marktsituatie*

De gemeente Valkenswaard streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt onder meer terug in haar beleid ten aanzien van wonen en woningbouw.

Zowel het provinciale als gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid in kleine kernen. Dat is ook waar dit plan aan bijdraagt. Door te zorgen voor nieuwbouw creëren we enerzijds de mogelijkheid om te blijven wonen in de eigen dorpsgemeenschap. Aan de andere kant bieden we een woonmilieu aan dat door prijszetting, landelijk dorps en groen karakter ook een aantrekkelijke optie kan zijn voor woningzoekenden binnen het stedelijk gebied als geheel.

Samengevat kunnen we stellen dat in dit plan de woonconsument centraal staat. Het aanbod is afgestemd op de vraag die er is vanuit de lokale bevolking. En daarbij is er ruimte voor opvang van de regionale behoefte om doorstromers binnen de regio te houden.

#### *Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?*

De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied conform de definitie in artikel 1.1.1 onder h van het Bro.

#### *Is de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?*

Zoals hiervoor reeds opgemerkt, is het woningbouwplan in eerste instantie bedoeld voor de groei-behoefte van de kern Valkenswaard, als onderdeel van de totale regionale behoefte aan woningen.

Aangezien de nieuwe woningen gesitueerd worden in de bestaande kern van Valkenswaard is hier sprake van een (her)ontwikkeling op een inbreidingslocatie. Het bestaand stedelijk gebied wordt niet in oppervlakte uitgebreid. Het betekent ook dat voldoende gemotiveerd is dat dit plan en de ontwikkeling zien op zorgvuldig ruimtegebruik en niet leiden tot over-programmering.

Het plan doet geen afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten, zoals verwoord in de beleidsstukken van de gemeente Valkenswaard. Het voorliggende woningbouwplan is



derhalve in overeenstemming met de gemeentelijke prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten.

### **Conclusie**

Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking, waarmee is aangetoond dat er sprake is van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

#### *Toetsingskader*

Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'.

#### *Concentratie van verstedelijking*

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

#### *Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit*

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door

bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

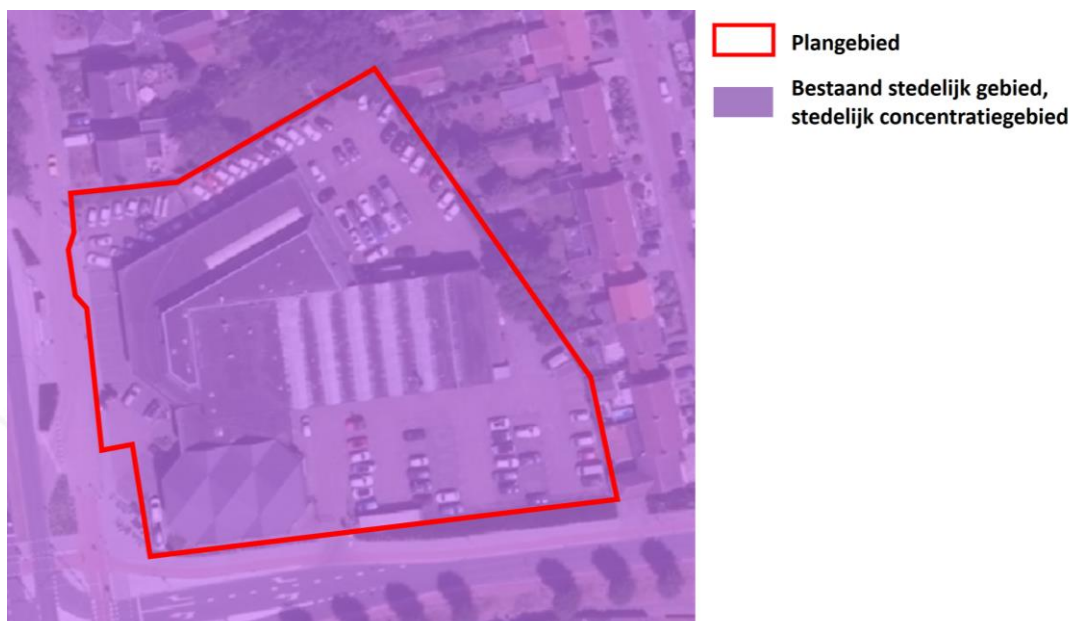
### **Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

Het beleid uit de Omgevingsvisie is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening is een aantal aspecten opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig plan. Deze zullen hierna worden besproken.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

#### *Concentratiegebied*

Binnen het kaartbeeld is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



### **Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling**

#### *Lid 1*

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

1. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
2. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

#### *Lid 2*

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

1. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
2. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
3. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
4. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
5. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
6. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

#### *Lid 3*

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:

1. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kaveldomvang;
2. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:
  1. bedrijfswoningen;
  2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;
  3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

In de verordening worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Uiteraard dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Zij kunnen daarnaast betrekking hebben op de aard van de woningen. Daaronder worden onder meer begrepen woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, personen met een zorgvraag, jongeren en starters op de woningmarkt, in het bijzonder voor zover deze groepen behoren tot de lagere inkomensgroepen.

In de verordening is bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Bestaand stedelijk gebied is het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. De verordening vereist dat in de gemeentelijke planvorming – zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de

kernen in landelijk gebied – wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied, betreft intensiever ruimtegebruik met een stedelijke functie en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw.

#### Doorwerking plan(gebied)

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. De provincie Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar de provincie stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

De gemeente Valkenswaard streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt tegemoet aan een actuele behoefte en wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dus herstructurering en transformatie vóór uitleg.

Vanwege een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik worden woningen op de eerste plaats binnen de bestaande bebouwde kom geconcentreerd. Voorliggend initiatief ziet op herstructurering, herontwikkeling en transformatie van een bestaande bedrijfslocatie. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Voorts moeten bestaande waarden en kwaliteiten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en de verordening, is gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied, betreft intensiever ruimtegebruik met een stedelijke functie en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw. De voorgestane ontwikkeling beantwoordt daarmee aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, transformeren, herstructureren en intensiveren).

#### Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 4.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### Structuurvisie Valkenswaard

#### Toetsingskader

De gemeenteraad van Valkenswaard heeft 2 juli 2012 de Structuurvisie Valkenswaard deel A nieuwe stijl vastgesteld. Dit deel van de structuurvisie dient als ruimtelijk toetsingskader en visie op hoofdlijnen gericht op de lange termijn. De visie formuleert niet alleen de ontwikkelingskoers voor de lange termijn maar biedt tevens het casco voor concrete projecten en plannen. Het is dus een toetsingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het ruimtelijk- functioneel programma en uitvoeringsplan voor de korte (en middellange) termijn wordt uitgewerkt in deel B.

Valkenswaard heeft een toekomstvisie opgesteld. Hiermee geeft ze richting aan de toekomst van Valkenswaard naar 2030. De wijze hoe daar ruimtelijk invulling aan is gegeven, staat beschreven in de verschillende thema's zoals die volgen uit de toekomstvisie, namelijk bestuur, wonen, werken, vrije tijd en welzijn. Er is antwoord gegeven op de volgende drie vragen:

- Wat is de huidige situatie?
- Wat is onze ambitie?
- Wat gaan we daarvoor doen?

Deze thema's kunnen niet los van elkaar worden gezien. Immers, de ruimte is schaars en het is van belang rekening te houden met de verschillen tussen de verschillende gebieden. Daarom is ook voor de specifieke gebieden (te weten: het stedelijk gebied, de uitbreidingen en het buitengebied) aangegeven wat onze ambities zijn. Dit doet de gemeente door een onderscheid te maken in wenselijkheid van ontwikkeling, namelijk:

- basisbeleid: dit zijn ontwikkelingen die mogelijk moeten zijn;
- ambitie: dit zijn ontwikkelingen die de gemeente wil realiseren;
- kansen benutten: dit zijn ontwikkelingen die zouden moeten kunnen;
- voorkomen: dit zijn ontwikkelingen die de gemeente wil voorkomen.

Valkenswaard wil op alle terreinen bijdragen aan een aantrekkelijk woonklimaat. Aan de verschillende lagen uit de bevolkingsgroep wordt gedacht, starterswoningen, eengezinswoningen, wonen met zorg, maar ook wordt aandacht besteed aan betaalbare huurwoningen. Het onderwijsaanbod is breed en veelzijdig, hierbij dient ook aangesloten te worden met de woningbouw. De rust, diversiteit en ruimte van Valkenswaard dienen hierbij geborgd te worden.

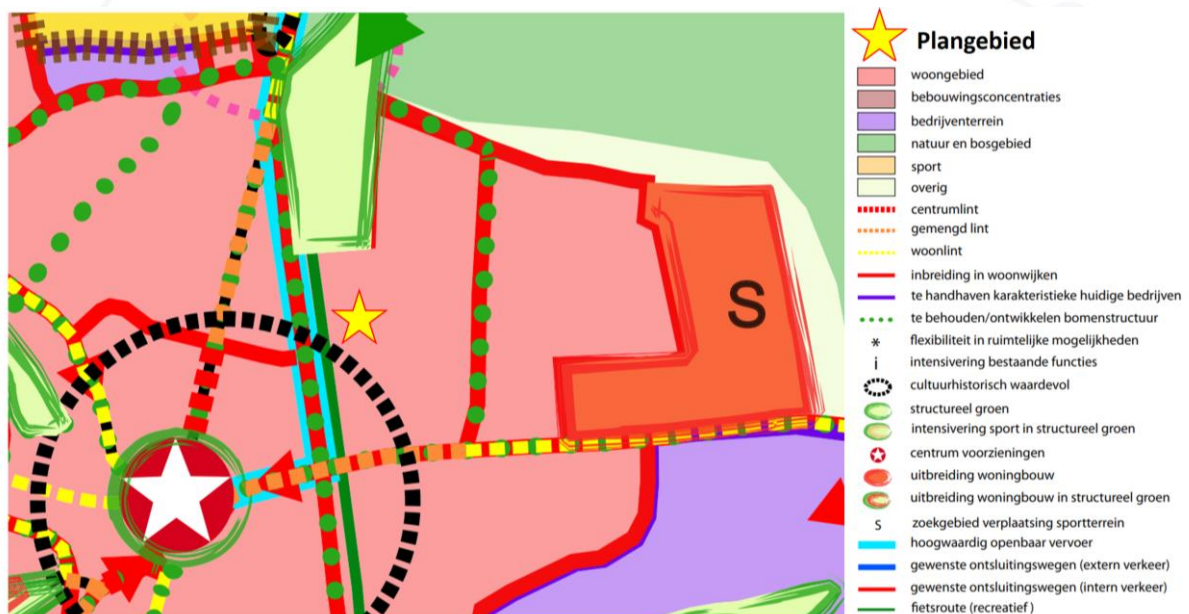
#### Doorwerking (plan)gebied

In de structuurvisie is aangegeven dat bij eventuele nieuwe inbreidingsmogelijkheden uitgangspunt is dat de ontwikkeling dient aan te sluiten bij de bestaande omgeving. Bij inbreiding in woonwijken is het 'dorps' bouwen uitgangspunt. Dit kan invulling krijgen door kleinschaligheid, diversiteit in de bebouwing en geleidelijke overgangen.

De ontwikkeling vindt plaats binnen de kern Valkenswaard. De locatie is goed bereikbaar voor bezoekers uit de naastgelegen wijk, ligt op loop- en fietsafstand van het kernwinkelgebied van Valkenswaard en is met de auto goed bereikbaar voor de lokale en regionale bezoeker. Met de nieuwbouw zal worden aangesloten op de uitstraling en het karakter van de omliggende woningen. Door in te spelen op herontwikkeling en inbreiding op deze locatie wordt duurzaam omgegaan met de beschikbare ruimte. Onderhavige planontwikkeling hiermee een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie en sluit aan op de Structuurvisie van gemeente Valkenswaard.



Navolgend kaartbeeld betreft een uitsnede van de verbeelding van de Structuurvisie van de gemeente Valkenswaard. De invulling van het plangebied met nieuwe woningen vindt plaats in een gebied dat reeds is aangeduid als 'woongebied'.



### Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Valkenswaard.

### **Woonvisie gemeente Valkenswaard 2014-2020**

#### Toetsingskader

In de woonvisie wordt kwantitatief en kwalitatief richting gegeven aan de toekomst van het wonen in Valkenswaard en worden ambities geformuleerd die we in de periode tot 2020 willen bereiken met een doorkijk naar het jaar 2030. De gemeente wil toekomstige ontwikkelingen kunnen blijven initiëren, voldoende woningbouwmogelijkheden hebben voor de eigen behoefte (incl. bijbehorend programma) en kunnen sturen op gewenste ontwikkelingen. De gemeente Valkenswaard stuurt op basis van de volgende kaders: het bieden van een woning en woonomgeving waar gezien demografische en maatschappelijke trends een vraag naar is én het daarop afstemmen van het aanbod als vastgelegd in de planvoorraad, bestaande uit zowel gemeentelijke als particuliere projecten of een combinatie van beide. Dit aanbod wordt vergeleken met de huidige voorraad. Om de kunnen sturen op de woningbouwopgave is in augustus 2013 door Fakton een analyse van de woningmarkt en de bouwopgave uitgevoerd.

#### *Kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag*

Ten aanzien van de woningvraag wordt in de Fakton-analyse geconstateerd dat de gemeente Valkenswaard circa 13.800 huishoudens telt. Volgens de prognoses van het CBS groeit de gemeente tot en met 2020 met circa 920 huishoudens. De jaarlijks gemiddelde maximale opnamecapaciteit ligt daarmee op circa 115 nieuwbouwwoningen per jaar. In de jaren tot en met 2015 ligt het gemiddelde op zo'n 107 huishoudens; daarna groeit het aantal met 120 per jaar. Een woningbouwbehoefte van gemiddeld 115 toe te voegen woningen per jaar lijkt relatief ambitieus. Echter, geconstateerd wordt ook dat in de afgelopen jaren een deel van de vraag niet geëffectueerd werd als gevolg van de stringen-

tere financieringseisen en het geringe consumentenvertrouwen. Verwacht wordt dat dit uitstel nog wel even voortduurt, maar dat er tegelijkertijd op korte termijn effectuering van vraag zal zijn die al vanaf 2009 is uitgesteld (de zogenaamde inhaalvraag). Zeker wanneer met goede producten ingespeeld wordt op de (latente) vraag.

#### *Kwantitatief en kwalitatief woningaanbod*

Voor de analyse van de projectenportefeuille zijn in de analyse de (financiële) inputgegevens van de gemeente Valkenswaard gehanteerd. Hierbij is uitgegaan van de projecten met een planningshorizon tot en met 2020. Projecten met minder dan 5 woningen bleven buiten beschouwing.

#### *Woonopgaven*

Op basis van een confrontatie tussen de woningvraag en het (potentiële) woningaanbod zijn voor het woonbeleid tien primaire woonopgaven geformuleerd. Dit betreft het creëren van mogelijkheden voor starters, inspelen op de vergrijzing, het richten van het woningbouwprogramma op integrale oplossingen, het regie voeren op de opgaven uit de woonvisie, de aanpak van probleemlocaties, het treffen van stimuleringsmaatregelen, het afstemmen van vraag en aanbod wonen en zorg, het transformeren en flexibiliseren van de bestaande voorraad, het faciliteren van leefomgevinggericht werken en duurzame wijken en het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties. In het licht van deze woonopgaven is in de Fakton-analyse een kwalitatieve beschouwing uitgevoerd van alle woningbouwprojecten. Deze beschouwing ziet toe op het beoordelen van projecten op basis van diverse criteria. Zodoende kunnen projecten worden geprioriteerd dan wel gefaseerd. De criteria zijn: voldoen van een project aan het doelgroepenbeleid (starters, senioren, jonge gezinnen), strategische en maatschappelijke relevantie (bijdrage aan het invullen van 'lege plekken', mate van versterking van het centrum en de bijdrage aan de herstructureringsopgave) en flexibiliteit.

#### *Doorwerking (plan)gebied*

Het onderhavige plan(gebied) is niet meegenomen in de aanbodanalyse van Fakton. Wel kunnen de criteria worden toegepast op het voorliggende plan. Ten aanzien van het doelgroepenbeleid kan worden aangegeven dat het initiatief het mogelijk maakt om woningen op te richten die geschikt zijn voor zowel senioren, starters, eenpersoonshuishoudens en jonge gezinnen.

De gemeente Valkenswaard heeft verklaard in principe bereid om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling omdat het de herontwikkeling betreft van bedrijvigheid naar een woonfunctie. Het gemeentelijk uitgangspunt is namelijk dat herontwikkeling wordt gestimuleerd, indien daarmee bedrijfsmatige m<sup>2</sup> uit woonwijken gehaald kunnen worden. Tevens maakt het provinciale beleid het mogelijk om dergelijke binnenstedelijke kwaliteitslagen te maken.

#### *Conclusie*

Het voorliggende plan voldoet aan de opgaven zoals die zijn geformuleerd in de Woonvisie gemeente Valkenswaard 2014-2020. Onderhavig plan sluit daarmee aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Woonvisie gemeente Valkenswaard 2014-2020.

### **Woningbouwprogrammering 2019-2021**

#### *Toetsingskader*

Op 24 september 2015 heeft de Gemeenteraad de notitie 'Integrale afweging en prioritering van woningbouwplannen in Valkenswaard' vastgesteld en op grond van deze notitie gekozen voor het ontwikkelen van een aantal binnenstedelijke woningbouwplannen. In-

middels zijn veel van de geprioriteerde woningbouwplannen gerealiseerd of in een ver stadium van voorbereiding of uitvoering. Om ook in de komende jaren weer een goede focus te hebben op woningbouwplannen die aansluiten bij de ambities van de gemeente Valkenswaard is het nodig opnieuw naar de woningbouwprogrammering te kijken. Op basis van een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde woningbouwprogrammering kunnen nieuwe plannen in ontwikkeling worden genomen. Dit met als doel om te zorgen dat we voldoende nieuwbouw realiseren om onze ambities uit onder andere de toekomstvisie te realiseren.

#### Doorwerking (plan)gebied

Onderhavige planontwikkeling die ziet op de herontwikkeling van bedrijvigheid naar een woonfunctie is als zodanig benoemd c.q. opgenomen in de Woningbouwprogrammering 2019-2021.

Het gemeentelijk uitgangspunt is dat herontwikkeling mogelijk gemaakt moet worden met als doel het aantal m<sup>2</sup> detailhandel terug te brengen en te concentreren in het kernwinkelgebied, beeldkwaliteit toe te voegen op strategische locaties, leegstand of dreigende leegstand op te lossen en bedrijvigheid uit de woonwijken te halen. Het provinciale beleid maakt het mogelijk om binnenstedelijk kwaliteitsslagen te maken, dus daar maakt de gemeente gebruik van.

#### Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

### **Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2016)**

#### Toetsingskader

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 diverse deelgebieden, te weten historische dorpsgebieden, forumbeweging/woonerven, het nieuwe bouwen, gemengde bebouwing, bedrijven en kantoren en sportterreinen, parken en groen. Daarnaast liggen diverse gronden aan de rand van het plangebied in de deelgebieden natuurlandschap en agrarisch landschap. Nieuwe bouwinitiatieven worden getoetst aan de criteria van de nota.


De 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' is bedoeld als integraal toetsingskader voor welstandstoezicht en zal onder andere gebruikt worden bij de advisering door de welstandscommissie bij omgevingsvergunning-aanvragen en ruimtelijke ontwikkelingen. Hiermee is het de opvolger van de Welstandsnota.

De verschillende te onderscheiden deelgebieden in Valkenswaard zijn onderverdeeld in themagebieden. Deze themagebieden verschillen in hun ruimtelijke verschijningsvorm door de ontstaansgeschiedenis, planningsmethode, bouwperiode of functie. Met de vastlegging van welstandsniveaus wordt aangegeven in welke gebieden in de gemeente meer regulering is gewenst en welke gebieden met een minder strenge toetsing afkunnen. In de gebieden waar de historische kwaliteiten hierom vragen is een bijzonder welstandsniveau van toepassing.

## Doorwerking (plan)gebied

### Welstandsniveaus




 = plangebied




Het plangebied en de directe omgeving is aangewezen als een gebied met een regulier welstandsniveau. Gebieden die een regulier toetsingsniveau hebben, zijn gebieden waar de beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur of ingrepen in de architectuur zonder al te veel problemen kunnen verdragen. Er zal onder meer worden beoordeeld op de samenhang binnen de rijen en clusters. Toetsing betreft dan ook de basiskwaliteit van de gebouwen en vraagt een normale inspanning.

### Themagebieden



 = plangebied

#### Reguliere woongebieden

-  G Gemengde bebouwing
-  I Individuele woningbouw
-  PA Parkachtige bebouwing
-  TB Traditionele blokverkaveling
-  NB Het nieuwe bouwen
-  F/E Forumbeweging / woonerven
-  TH Thematische bouw



Samenvatting algemene ruimtelijke kenmerken:

- Verdichting rondom de oude dorpskern, aan sommige linten en tussenliggende zones.
- De bebouwing heeft een zeer gevarieerd karakter door de lange periode waarin de gebouwen zijn opgericht.

Verschillende kavelvormen:

- De bebouwing varieert in typologie van landelijk tot substedelijk.
- Bijzondere kwaliteiten in deze gebieden hangen vooral samen met kwaliteiten van de aanwezige bebouwing.

Inspiratie

*Gebouwen*

- Neem de bestaande min of meer organisch gegroeide omgeving als referentiepunt voor alle nieuwe bouwwerken.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Sluit voor dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) zoveel mogelijk aan op eerder gebouwde typen in blok of buurt. Streef naar eenduidigheid zodat een kakafonie van verschillende aan- op- en uitbouwen wordt voorkomen.
- Volg bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding de bestaande rooilijn of de rooilijn van de naastgelegen panden en ontwikkel in overeenstemming met de bestaande kenmerken.
- Maak straatgerichte gevels met in de directe omgeving passende dakvormen.

*Percelen*

- Houd de voortuinen open en groen. Verharde voortuinen bijvoorbeeld voor gebruik als parkeerplaats en weggehaalde erfafscheidingen dragen niet bij aan de groene sfeer.
- Maak lage erfafscheidingen langs de straten.

*Openbare ruimte*

- Koester bestaand openbaar groen.
- Respecteer zoveel mogelijk de straatprofielen.
- Wees zorgvuldig bij aansluitingen van materialen in de openbare ruimte, voorkom een veelheid aan materialen en kleuren.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

## **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 zijn voor de mensen. 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. Dit beleidskader heeft geleid tot de Uitvoeringsnota toegankelijk Valkenswaard 2019-2021.

Aspecten rond het genoemde VN-verdrag komen vooral neer op het openbaar gebied naast enkele onderwerpen, waarbij tijdens de behandeling van een aanvraag om Omgevingsvergunning de beoordeling kan plaatsvinden.



Drie aspecten ingevolge de wettelijke bepaling zijn in elk geval toepasbaar op het plangebied:

- Veilige verlagingen van trottoirs op de hoeken van de straat zodat oversteken voor mensen met een fysieke beperking wordt vergemakkelijkt;
- Makkelijke 'achterom' voor gebruikers van een scootmobiel om hun perceel via de achterzijde te kunnen bereiken.

Door toepassing van de drie uitgangspunten wordt invulling gegeven aan aspecten van de beleidsdoelstellingen, zoals genoemd in het beleidskader 'Kadernota toegankelijk Valkenswaard 2018-2021' en de Uitvoeringsnota toegankelijk Valkenswaard 2019-2021.

## 4. Bestaande situatie

### 4.1 Ruimtelijke en functionele kwaliteit

Voor nader onderzoek naar de bestaande situatie is nagegaan welke ruimtelijke en functionele kwaliteit in het plangebied aanwezig is. Daarnaast is gekeken naar de aspecten die met de fysieke milieuwaarden samenhangen. Verder wordt in dit hoofdstuk de historische kwaliteit beschreven, waarbij archeologie en cultuurhistorie aan bod komen.

#### 4.1.1 Ruimtelijke structuur

De gemeente Valkenswaard telt ongeveer 31.000 inwoners. De gemeente is gelegen in het zuiden van de provincie Noord-Brabant, ten zuiden van Eindhoven.

De bebouwing aan weerszijden van het historische lint van de Parallelweg-Noord / de doorgaande Europalaan kent zowel een grote diversiteit aan bebouwingstypologieën als aan functies. De historische bebouwing is kleinschalig en bestaat veelal uit twee lagen met kap waarvan de nokrichting evenwijdig loopt met de weg. Naoorlogse bebouwing is veelal in de historische gevelrooilijn bebouwd, maar is veelal aanzienlijk forser van volume waarbij drie lagen met kap geen uitzondering is.

De woonfunctie is nadrukkelijk aanwezig. De woonbebouwing in het westelijk deel stamt veelal uit de eerste helft van de 20e eeuw met ruim bemeten achtererven. Op deze achtererven en binnengebieden zijn ook nog een aantal bedrijven terug te vinden die hier van oudsher gegroeid zijn van een 'klein bedrijfje aan huis' tot een volwaardig bedrijf. Dit woongebied kent een grote diversiteit aan bebouwingstypologieën. In het gebied hebben zich wel enkele vernieuwingen voorgedaan. In het gebied is weinig openbaar groen aanwezig. Het groene aanzicht van een aantal straten wordt vooral bepaald door de aanwezigheid van voortuinen.

#### 4.1.2 Functionele structuur

De bestaande bouwmassa van het aanwezige bedrijf wordt vervangen door nieuwbouw ten behoeve van woningen. De woningen worden gerealiseerd met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur.

Het plan voorziet in een verandering van de functionele structuur ter plaatse van het plangebied. Een bedrijfslocatie maakt plaats voor woningbouw. De directe omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit woonbebouwing. Het plan voorziet daarmee in een logische, stedenbouwkundig-verantwoorde koppeling met de bestaande omgeving.



Foto vanaf de Valkenierstraat (bron: Google)



Foto vanaf de Europalaan (bron: Google)



Foto vanaf de Europalaan (bron: Google)

## 4.2 Fysieke milieuwaarden

De ruimtelijke ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieu-hygiënische (deel)aspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Dit hoofdstuk gaat in op de milieu-hygiënische en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer, parkeren en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

#### 4.2.1 Water

##### **Toetsingskader**

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Ook voor het Waterschap De Dommel is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

##### **Doorwerking plan(gebied)**

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan / onderliggend bouwplan is door MILON een watertoets uitgevoerd. Hierna staat de letterlijke conclusie vermeld. De integrale watertoets is als [bijlage 1](#) toegevoegd.

---

##### *Onderzoekslocatie*

*De onderzoekslocatie bevindt zich in het centrum van Valkenswaard. De onderzoekslocatie is kadastraal bekend als gemeente Valkenswaard sectie B met nummers 2242, 2423, 2676 en 3398. De oppervlakte van de gehele locatie bedraagt circa 6.217 m<sup>2</sup>. De locatie is in de huidige situatie in gebruik als autobedrijf.*

#### *Watertoets*

*De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft tot gevolg dat het verhard oppervlak afneemt met circa 1.780 m<sup>2</sup>. Gezien er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden stelt het bevoegd gezag dat dit op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden. Voor inbreidingsplannen met een afname van het verhard oppervlak stelt de gemeente dat ter inspanningsverplichting 15 mm berging dient te worden gerealiseerd op eigen terrein.*

*Alleen als redelijkerwijs niet voldaan kan worden aan deze verplichting mag hiervan worden afgeweken. Om te voldoen aan in de inspanningsverplichting is het wellicht mogelijk om een wadi aan te leggen centraal in het plangebied.*

*Om de infiltratiecapaciteit binnen het plangebied te vergroten zouden parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden met grastegels en de hemelwaterriolering aangelegd kunnen worden middels infiltratiebuizen. Een eenvoudige manier om vertraagde afvoer van hemelwater te realiseren is het plaatsen van een regenton. Eventueel kunnen de toekomstige bewoners van rijwoningen een regenton plaatsen per woning of per 2 woningen.*

---

#### **Conclusie**

Conclusie is dat er vanuit het aspect hydrologie geen belemmeringen zijn voor de verdere planontwikkeling.

#### **4.2.2 Bodem**

##### **Toetsingskader**

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantines.

##### **Doorwerking plan(gebied)**

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan / onderliggend bouwplan is door MILON een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna staat de letterlijke conclusies en aanbevelingen vermeld. Het integrale verkennend bodemonderzoek is als [bijlage 2](#) toegevoegd.

---

##### *Conclusies en aanbevelingen*

*Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Een noemenswaardige verontreiniging is niet aangetroffen. Ter plaatse zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten in de grond en licht verhoogde concentraties in het grondwater aangetoond. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde*



waarden wordt niet zinvol geacht.

*In eerder onderzoek is een ernstig geval van bodemverontreiniging met minerale olie in de grond vastgesteld. Deze verontreiniging heeft een omvang van circa 760 m<sup>3</sup>. Voor de uitvoering van eventuele toekomstige ontwikkelingen is een saneringsvergunning in het kader van de Wet Bodembescherming noodzakelijk. Deze vergunning kan middels een BUSmelding of een saneringsplan verkregen worden. Mogelijk dient de verontreiniging geactualiseerd worden voordat een sanering mogelijk is. Wanneer het pand is gesloopt kan een goede inkadering worden verricht.*

*De bedrijfsactiviteiten worden voorlopig nog niet beëindigd. Wanneer dit wel het geval is dient een eindsituatiebodemonderzoek te worden uitgevoerd in het kader van de beëindiging van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de locatie. Dit onderzoek heeft dan tot doel om de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen en te beoordelen of het gebruik van de locatie de bodemkwaliteit negatief beïnvloed heeft.*

---

Door MILON is vervolgens nader bodemonderzoek uitgevoerd. De samenvatting, conclusies en aanbevelingen van/uit het onderzoek zijn hierna letterlijk overgenomen. Het integrale onderzoeksrapport is als [bijlage 2.1](#) toegevoegd.

---

*De aanleiding voor het uitvoeren van bodemonderzoek wordt gevormd door de voorgenomen sloop van de huidige bebouwing en realisatie van nieuwbouw met parkeerkelder. Het doel van het nader onderzoek is tweeledig:*

- 1. er is sprake van een geval van ernstige verontreiniging op de locatie, de mate en omvang van deze verontreiniging dient te worden geactualiseerd om te kunnen bepalen welke sanerende maatregelen noodzakelijk zijn tijdens de nieuwbouw.*
- 2. tevens is mogelijk nog sprake van een restverontreiniging ter plaatse van de locatie van het voormalig benzinstation waar reeds een sanering heeft plaatsgevonden. De aanwezigheid van deze verontreiniging met vluchtige aromaten wordt geverifieerd. De mate en omvang van de grondverontreiniging met minerale olie is vastgesteld. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt de omvang van de ernstige verontreiniging in de grond geschat op 162 m<sup>3</sup>. Hierdoor kan gesteld worden dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er is nauwelijks onderscheid tussen het sterk verontreinigde deel en de totale verontreiniging. De omvang van de totale verontreiniging (inclusief het licht verontreinigde deel) wordt geschat op circa 180 m<sup>3</sup>. Aangenomen wordt dat de verontreiniging gedurende de aanwezigheid van de olie-waterafscheider is ontstaan, waardoor sprake is van een historische bodemverontreiniging. Voor de sanering dient een BUS-melding te worden opgesteld en ingediend bij de omgevingsdienst.*

*Ter plaatse van de eerder aangetoonde restverontreiniging met vluchtige aromaten aan de westzijde van het perceel zijn in onderhavig onderzoek geen verhoogde gehalten meer aangetoond. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen restverontreiniging meer in de bodem aanwezig is. Er dient een verzoek aan de omgevingsdienst te worden gedaan om ernst en spoed opnieuw vast te stellen. Wanneer de omgevingsdienst kan instemmen met de conclusie dat er geen ernstige verontreiniging ter plaatse van de voormalige saneringslocatie aanwezig is, kunnen de kadastrale aantekening en de gebruiksbepalingen vervallen.*

---

- Ter plaatse van de kadastrale aantekening (voormalig tankstation) is aanvullend onderzoek uitgevoerd om te bepalen of er nog sprake was van ernstige grondverontreiniging. Hiervan bleek geen sprake.
- De olieverontreiniging nabij de oliewaterafscheider, wasplaats en werkplaats is inmiddels geactualiseerd en zal worden gesaneerd.
- Voor eindsituatiebodemonderzoek kan vermoedelijk het reeds uitgevoerde onderzoek dienen. Dit onderzoek is door de voormalige gebruiker ingediend hiervoor bij het bevoegd gezag.  
Ten behoeve van de omgevingsvergunning bouwen kan mogelijk hetzelfde onderzoek volstaan. Dit zal bij de bouwaanvraag door de bouwer moeten blijken. Volgens de conclusie is er na sloop nog een aanvullend onderzoek nodig ten behoeve van de bouwaanvraag na de sloop van de huidige bebouwing. Dit is mi een beperkt bovengrond onderzoek. Deze kan mogelijk met punt 4 worden gecombineerd, mits dat onderzoek nodig is.
- Het hergebruiken van grond valt onder de regels van de Besluit bodemkwaliteit. Indien als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie grond vrijkomt die niet op locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit bodemkwaliteit of naar een verwerker. In het kader van het tijdelijk handelingskader PFAS zal de grond in dat geval ook dienen te worden onderzocht op PFAS.

### **Conclusie**

Conclusie is dat er vanuit het aspect bodem(kwaliteit) – na het treffen van de aanvullende maatregelen en voorzieningen – geen belemmeringen zijn voor de verdere planontwikkeling.

### **4.2.3 Flora en fauna en stikstof**

#### **Toetsingskader**

*Wet natuurbescherming (Wnb)*

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, wordt vervangen door deze wet. Voordat de Wnb in werking treedt, wil de provincie, om dat te borgen, een aantal regels in de Omgevingsverordening vaststellen. Het betreft regels voor gebieden, soorten en houtopstanden, inclusief de verplichtingen die in de Wnb zijn opgenomen.

#### **Doorwerking plan(gebied)**

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan / onderliggend bouwplan is door Blom Ecologie een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd. Hierna is de samenvatting van het onderzoek letterlijk overgenomen. Het integrale onderzoek is als [bijlage 3](#) toegevoegd.

---

#### *Samenvatting*

##### *(a) Soortenbescherming*

*De planlocatie heeft mogelijk een essentiële betekenis voor vleermuizen. Voor deze soortgroep dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, in-*

secten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

**(b) Gebiedsbescherming**

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Brabant. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking, met voorbehoud ten aanzien van stikstofdepositie, op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

**(c) Houtopstanden**

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Tabel 2 Overzicht van de functie van het plangebied voor beschermde flora en fauna en ook de verwachte effecten naar aanleiding van de beoogde ingrepen en de eventueel daarop te nemen vervolgstap.

| Legenda   | vaatplanten | grondgebonden zoogdieren | vleermuizen    | amfibieën                      | reptielen | vissen | broedvogels (a) | broedvogels (j) |
|---|-------------|--------------------------|----------------|--------------------------------|-----------|--------|-----------------|-----------------|
| Soortenbescherming<br>- = ongeschikt<br>+ = geschikt<br>n (nee)/ j (ja) / m (maatregelen) |             |                          |                |                                |           |        |                 |                 |
| Geschikt habitat Vogelrichtlijnsoort  |             |                          |                |                                |           |        | -               | -               |
| Geschikt habitat Habitatrichtlijnsoort  | -           | -                        | +              | -                              | -         | -      |                 |                 |
| Geschikt habitat Andere soort   | -           | -                        |                | -                              | -         | -      |                 |                 |
| Soortspecifiek onderzoek noodzakelijk   | n           | n                        | j <sup>1</sup> | n                              | n         | n      | n               | n               |
| <b>Gebiedsbescherming</b>   |             |                          |                |                                |           |        |                 |                 |
|   | afstand     | effecten                 |                | nader onderzoek                |           |        |                 |                 |
| Natura 2000   | 1,3 km      | mogelijk                 |                | AERIUS (sep 2019) <sup>2</sup> |           |        |                 |                 |
| Natuurnetwerk Brabant   | 400 m       | geen                     |                | n.v.t.                         |           |        |                 |                 |
| <b>Houtopstanden</b>  |             |                          |                |                                |           |        |                 |                 |
|   | aanwezig    | kap                      |                | melding                        |           |        |                 |                 |
| Struiken  | nee         | nee                      |                | n.v.t.                         |           |        |                 |                 |
| Bomen   | nee         | nee                      |                | n.v.t.                         |           |        |                 |                 |

1. Verblijfplaatsen van eventueel aanwezige soorten (m.n. vleermuizen kan worden verwacht) zijn goed te compenseren. Het is dan ook de reële verwachting dat bevoegd gezag (provincie Brabant) bij het treffen van de juiste mitigerende en compenserende maatregelen ontheffing zal verlenen voor het verwijderen van verblijfplaatsen (indien deze aanwezig zijn).

2. Mits aantoonbaar geen toename is van stikstof(depositie). Aangezien er momenteel onduidelijkheid is over de stikstofemissie in de huidige en de beoogde situatie wordt op voorhand geadviseerd om gebruik te maken van de AERIUS calculator die in september 2019 beschikbaar komt.

**Uitvoerbaarheid**

De beoogde ontwikkeling leidt met voorbehoud ten aanzien van vleermuizen niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor vleermuizen. Mogelijk dient in het verlengde hiervan een ontheffing te worden aangevraagd. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit). Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden

getroffen en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

#### *Conclusie*

*De beoogde ontwikkeling leidt, mits vooraf aan de werkzaamheden aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd ten aanzien van vleermuizen, bij aanwezigheid van deze soorten een ontheffing wordt verleend en enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Bij eventuele aanwezigheid van verblijfplaatsen kan met bepaalde maatregelen (c.q. ongeschikt maken verblijfplaatsen) en het plaatsen van zowel tijdelijke als permanente voorzieningen een ontheffing worden verleend, waarbij er een uitzondering wordt gemaakt op een wettelijk verbod. Een ontheffing wordt tevens alleen verleend indien er een wettelijk belang is aangetoond en de gunstige staat van instandhouding van de soort is onderbouwd. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling aan de Parallelweg Noord 10 te Valkenswaard uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).*

#### *Vervolgstappen*

*Gezien de aanwezigheid van mogelijke rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen dient er aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd. De volgende stappen dienen genomen te worden:*

- Voor de beoogde ontwikkeling dient aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd middels vijf gerichte veldbezoeken in de periode 15 april t/m 30 september. De planlocatie heeft potentie voor zomer-, kraam- en paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis.*
- Ten aanzien van stikstofdepositie dient te worden bepaald of het project leidt tot een toename van stikstofdepositie. Hierbij dient zowel het projecteffect (uitvoering van werkzaamheden) als de gebruikssituatie te worden berekend. Indien dit niet mogelijk is of er blijft na berekening onduidelijk of er daadwerkelijk sprake is van een effect wordt geadviseerd om de AERIUS calculator te gebruiken die (naar verwachting) in september 2019 beschikbaar wordt gesteld.*

*Indien de vervolgstappen uitwijzen dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op de soortenbescherming en op gebiedsbescherming dient bij het uitvoeren van de beoogde ontwikkeling onderstaande maatregelen in acht genomen worden, om overtreding in het kader van de Wnb te voorkomen.*

#### *Te treffen maatregelen*

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).*
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).*

- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.*

---

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door De Roever Omgevingsadvies een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. In dit stikstofdepositie-onderzoek is voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van het plan aan Parallelweg-Noord 10 de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Als gevolg van bovenstaand resultaat is voor deze ontwikkeling geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. De integrale rapportage is als bijlage 3.1 opgenomen.

### **Conclusie**

De beoogde ontwikkeling leidt, mits vooraf aan de werkzaamheden aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd ten aanzien van vleermuizen, bij aanwezigheid van deze soorten een ontheffing wordt verleend en enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Bij eventuele aanwezigheid van verblijfplaatsen kan met bepaalde maatregelen (c.q. ongeschikt maken verblijfplaatsen) en het plaatsen van zowel tijdelijke als permanente voorzieningen een ontheffing worden verleend, waarbij er een uitzondering wordt gemaakt op een wettelijk verbod. Een ontheffing wordt tevens alleen verleend indien er een wettelijk belang is aangetoond en de gunstige staat van instandhouding van de soort is onderbouwd. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling aan de Parallelweg-Noord 10 te Valkenswaard uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Slotconclusie is dat er vanuit de aspecten flora en fauna – mits de geadviseerde vervolgstappen en -maatregelen – geen belemmeringen zijn voor de verdere planontwikkeling. Wat betreft het aspect stikstof geldt dat als gevolg van de uitgevoerde berekeningen geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

### **4.2.4 Wegverkeerslawaai**

#### **Toetsingskader**

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige schei-



dingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

### **Doorwerking plan(gebied)**

#### *Wegverkeerslawaai*

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan / onderliggend bouwplan is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna is de letterlijke conclusie van het onderzoek overgenomen. Het integrale onderzoek is als [bijlage 4](#) toegevoegd.

---

*In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de gewenste woonbestemmingen aan de Parallelweg-Noord 10 te Valkenswaard berekend.*

*Uit het onderzoek blijkt dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd ten gevolge van het wegverkeerslawaai afkomstig van de Europalaan en de Valkenierstraat.*

*De hoogst berekende geluidsbelasting vanwege de Europalaan bedraagt 58 dB.  
De hoogst berekende geluidsbelasting vanwege de Valkenierstraat bedraagt 55 dB.  
De maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.*

*Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk of gewenst.*

*De benodigde karakteristieke geluidwering van de gevel bedraagt  $64-33=31$  dB voor de nieuw te realiseren appartementen, voor de nieuwe woningen bedraagt de minimale geluidwering 27 dB. Een onderzoek naar de geluidwering van de gevels wordt aangeraaden bij de appartementen. Nieuw te realiseren woningen hebben zonder veel extra moeite een geluidwering van minimaal 27 dB.*

*De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'slecht' tot 'zeer goed' bij de appartementen, en 'matig' tot 'zeer goed' bij de woningen.*

---

#### *Industrielawaai*

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Er is verder geen geluidzone industriellawaai aanwezig nabij het plangebied. (Nader) akoestisch onderzoek naar de gevolgen van industriellawaai niet noodzakelijk.

#### *Spoorweglawaai*

In de directe omgeving van de planlocatie is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

#### *Vliegtuiglawaai*

De planlocatie is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

#### *Stiltegebieden*

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuvordering Noord-Brabant, is de planlocatie niet gelegen in of nabij een stiltecentrum.

## **Conclusie**

Conclusie is dat er vanuit akoestisch oogpunt – na het doorlopen van een hogere waarde procedure en het treffen van de noodzakelijk geachte maatregelen en voorzieningen – geen belemmeringen zijn voor de verdere planontwikkeling.

### **4.2.5 Luchtkwaliteit**

#### **Toetsingskader**

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegenomen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project

NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3%. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

### **Doorwerking plan(gebied)**

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m<sup>2</sup> kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m<sup>2</sup> nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM10 of NO<sub>2</sub>. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Verder geldt dat de planlocatie niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg.

Het plan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de planlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Valkenswaard ook geen negatieve invloed op de planlocatie.

Het plan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De realisatie van het plan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

### **Conclusie**

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de verdere planontwikkeling.

#### 4.2.6 Milieu-hygiënische effecten bedrijven

##### **Toetsingskader**

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

##### Ad. 1

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

##### Ad. 2

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstep worden verlaagd.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

##### **Doorwerking plan(gebied)**

Het plangebied en de directe omgeving zijn te karakteriseren als een 'rustige woonwijk'. In de directe omgeving van het plangebied zijn enkel woningen aanwezig. Aan de overzijde van de Parallelweg-Noord / Europalaan zijn, op grond van de bestemming 'Maatschappelijk', maatschappelijke voorzieningen – in de vorm van een zorgappartementen (Rapelenberg) – toegestaan. De afstand van het plangebied c.q. het bouwvlak voor de planappartementen tot aan de bouwvlakgrens met de bestemming 'Maatschappelijk' bedraagt ruim 50 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor 'verpleeghuizen' (SBI-2008 871) waarvoor een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid geldt.

Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen en de functies in de omgeving worden niet in de belangen geschaad.

### **Conclusie**

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van de planlocatie geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende plan. Daarnaast levert het plan, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering', ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Conclusie is dat er vanuit milieuzoneringsoogpunt geen belemmeringen zijn voor de verdere planontwikkeling.

## **4.2.7 Externe veiligheid**

### **Toetsingskader**

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10<sup>-6</sup> contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

### **Doorwerking plan(gebied)**

#### *Externe veiligheid inrichtingen*

Aan de hand van de Risicokaart kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor onderhavig plan. De uitbreiding is niet omsloten door bestaande bedrijvigheid en vormt op geen enkele wijze een risico voor kwetsbare objecten in de omgeving.



Op basis van de Risicokaart kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving van het plangebied (binnen ruim 250 meter) geen risicovolle inrichting ligt. Het plangebied ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen.

Het plan heeft geen verhoging van het aantal mensen dat mogelijk wordt blootgesteld aan veiligheidsrisico, tot gevolg. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen die hier invloed op hebben.

#### *Externe veiligheid vervoer*

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het Bevt vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Het plangebied is direct gelegen aan de Europalaan en de Parallelweg-Noord. Voor deze wegen is de PR-contour  $10^{-6}$ /jr. niet berekenbaar. Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Er ontstaan geen groter veiligheidsrisico en ook geen extra belemmeringen naar de omgeving toe.

#### **Conclusie**

Gesteld kan worden dat het voorgenomen plan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig.

#### **4.2.8 (Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen**

##### **Toetsingskader**

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hoge druk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, lichtontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico  $10^{-6}$ .

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

### **Doorwerking plan(gebied)**

#### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

De risicokaart toont geen aanwezigheid van een (hoge druk) gasleiding op korte afstand van het plangebied.

#### *Overige kabels en (buis)leidingen*

Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend plan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

#### *Overige zonering*

Er zijn in en nabij het plangebied geen waterkeringen, straalpaden of invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de ontwikkelingen in het plangebied.

### **Conclusie**

Vanwege het ontbreken van kabels en (buis)leidingen binnen of op korte afstand van het plangebied vormen deze aspecten geen belemmering voor de verdere planontwikkeling. Uitgebreid onderzoek is niet noodzakelijk.

## **4.2.9 M.e.r.-beoordeling**

### **Toetsingskader**

Het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is per 1 juli 2017 gewijzigd. De nieuwe beoordelingssystematiek moet worden toegepast en worden omschreven. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd. Dit houdt in dat er voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan een aparte m.e.r.-beoordelingsbeslissing moet worden genomen dat geen m.e.r. nodig is. Dit beslissingsdocument moet vervolgens in de bijlage van de toelichting opgenomen worden.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

### **Doorwerking plan(gebied)**

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

#### Drempelwaarden Lijst D

Met het plan worden maximaal 62 wooneenheden mogelijk gemaakt. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11.2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is derhalve niet direct noodzakelijk.

#### Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit de paragraaf 'Flora en fauna' (subparagraaf 4.2.3) van deze plantoelichting ruimtelijke onderbouwing volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van het Natuurnetwerk Nederland (voormalige Ecologische Hoofdstructuur), een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een

Rijksmonument ligt en ligt het niet binnen een Bèlvéderegebied of beschermd stads- en dorpsgezicht. Er is tevens geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

#### Milieugevolgen

In deze plantoelichting worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

#### **Conclusie**

Zoals beschreven in dit bestemmingsplan zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Derhalve blijkt ook uit de opgestelde aanmeldnotitie – zie bijlage 5 – dat er, gezien de kenmerken en plaats van de beoogde ontwikkeling in relatie met de potentiële effecten daarvan, geen significante nadelige gevolgen voor het milieu zullen zijn.

## **4.3 Historische kwaliteit**

### 4.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

#### **Toetsingskader**

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van

het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het eventueel aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

### **Doorwerking plan(gebied)**

Ter plaatse van het plangebied vigeert tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. De voor 'Waarde – Archeologie 5' (gebied van archeologische waarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

In artikel 15.2 (bouwregels) is het volgende bepaald:

#### 15.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

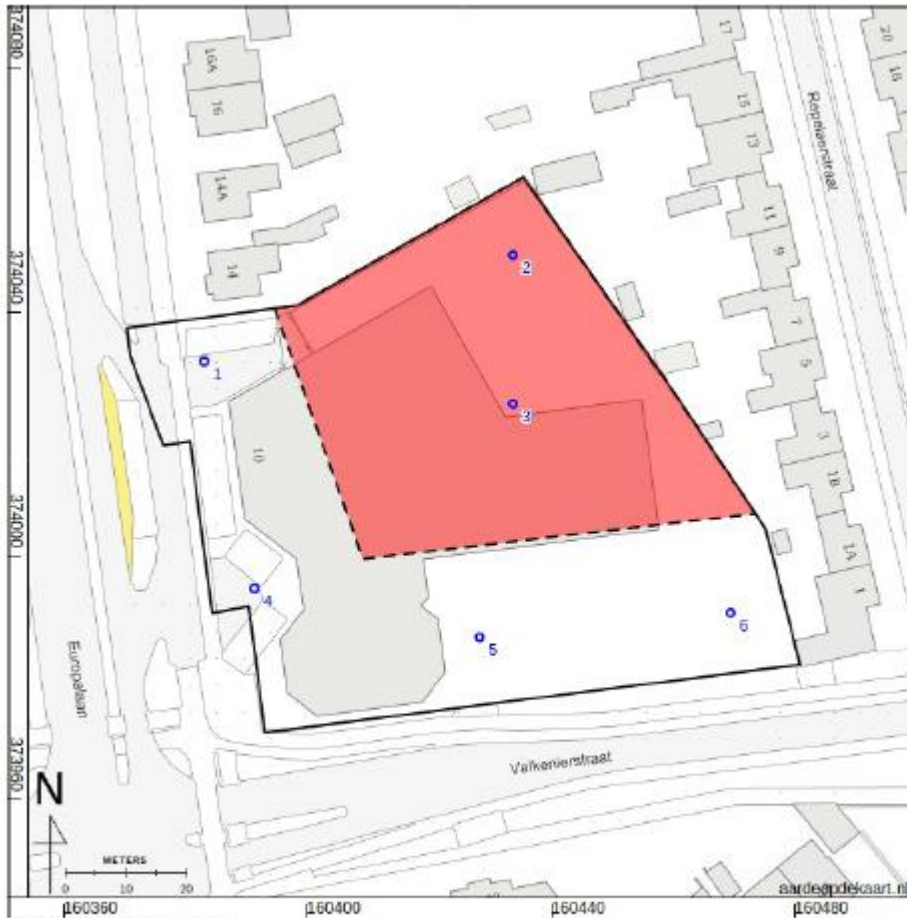
- a. Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 2.500 m<sup>2</sup> en een verstoringsdiepte van 0,3 m en 0,5 m bij esdekken ten opzichte van het maaiveld;
- b. bouwplannen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder a kunnen uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m en 0,5 m bij esdekken ten opzichte van het maaiveld;
  2. gebouwen tot maximaal 2,5 m uit bestaande fundering worden opgericht.

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan / onderliggend bouwplan is door Bureau voor Archeologie een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase uitgevoerd. Hierna is het letterlijke onderzoeksadvies overgenomen. Het integrale onderzoek is als bijlage 6 toegevoegd.

---

*Bureau voor Archeologie adviseert graafwerkzaamheden dieper dan 90cm -mv te vermijden in het noordoosten van het plangebied, zie de afgebeelde zone in fig. 27. Als dit niet mogelijk blijkt adviseert Bureau voor Archeologie in dit deel van het plangebied een inventariserend veldonderzoek door middel van een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Zo kan onderzocht worden of in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn. De werkwijze van het proefsleuvenonderzoek dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). De rest van het plangebied kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.*





Figuur 27: Advieskaart.

*Advies: Nader onderzoek bij ingrepen dieper dan 90 cm onder straatniveau in de rode zone.*

### **Conclusie**

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt zijn er – na het doorlopen van een inventariserend veldonderzoek door middel van een proefsleuvenonderzoek en het treffen van de eventueel noodzakelijke vervolgacties – geen belemmeringen voor de verdere planontwikkeling.

### **4.3.2 Monumenten**

Het plangebied bezit geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit.

## 5. Planbeschrijving

### 5.1 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

Het kruispunt Parallelweg-Noord – Europalaan – Valkenierstraat is een belangrijke hoofdentree van het centrum van Valkenswaard. De locatie bevindt zich op een markant punt waar een fijnmazig woongebied, een doorgaande hoofdontsluiting en entree van het centrum elkaar ontmoeten.

De planlocatie heeft een stedelijk karakter, waarbij de woonfunctie overheerst. Het garagebedrijf heeft een uitstekende locatie, centraal gelegen in de kern Valkenswaard. Het invullen van deze locatie met woningen heeft de voorkeur boven de invulling met een (nieuwe) bedrijfsfunctie. Een dergelijke herontwikkeling wordt gestimuleerd door de gemeente, omdat daarmee bedrijfsmatige vierkante meters uit woonwijken gehaald worden. Tevens maakt het provinciale beleid het mogelijk om dergelijke binnenstedelijke kwaliteitsslagen te maken.

In diverse overleggen is meegegeven dat de ontwikkeling een fijnmazige schaal moet krijgen, aansluitend op de bestaande woonwijk. Een hoekaccent in maximaal 5 lagen en een parkeerkelder is voorstelbaar, indien slank vormgegeven. De appartementengebouwen mogen niet kolossaal aandoen, er moet een verticale en horizontale geleiding in zitten zodat er een vriendelijk gebouw ontstaat.

Overige stedenbouwkundige uitgangspunten en/of randvoorwaarden:

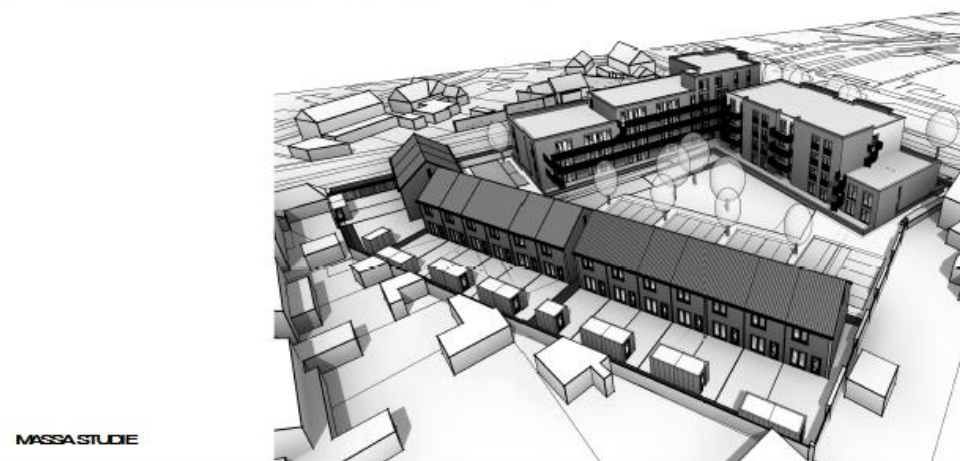
- de rijwoningen op het binnenterrein bestaan uit maximaal 2 lagen met kap;
- de appartementengebouwen lopen geleidelijk op in hoogte van 2 tot maximaal 5 lagen op de hoek Valkenierstraat – Parallelweg Noord; twee volumes met appartementen staan los van elkaar met een open doorgang van ten minste 5 meter breed;
- open luchtbruggen tussen de 2 appartementengebouwen zijn toegestaan;
- een slank hoekaccent tot maximaal 5 lagen is voorstelbaar;
- balkons in het hoekaccent worden georiënteerd op de Parallelweg Noord;
- de rooilijn van de bestaande bebouwing aan de Parallelweg Noord wordt gevolgd;
- groen ingerichte binnentuin, met een aantal bomen tussen de parkeervakken.

Voorliggend initiatief ziet op inbreiding, transformatie, herontwikkeling en herstructurering van een bestaande bedrijfslocatie. Het plan voorziet in een verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van het plangebied. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt vervangen door nieuwbouw ten behoeve van 46 gestapelde woningen – verdeeld over 5 bouwlagen en een parkeerkelder – en 16 grondgebonden woningen. De woningen worden gerealiseerd met de daarbij behorende parkeervoorzieningen (deels in een parkeerkelder), (groen)inrichting en infrastructuur.

Navolgende afbeeldingen betreffen de massastudie van het plan (bron: Marquart Architecten).

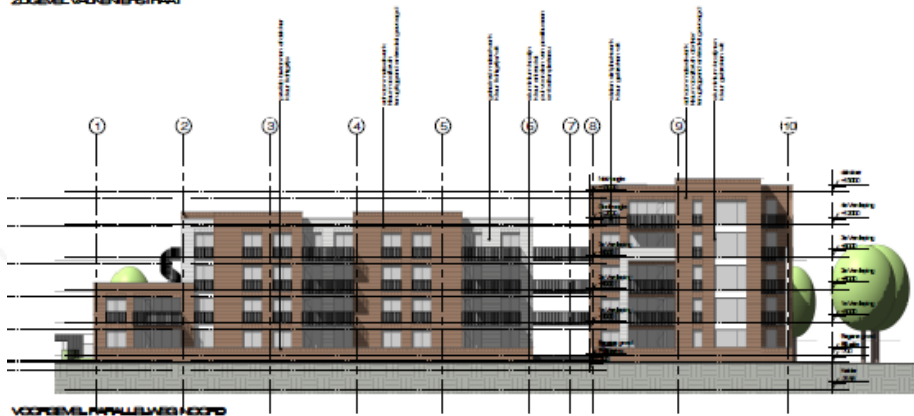
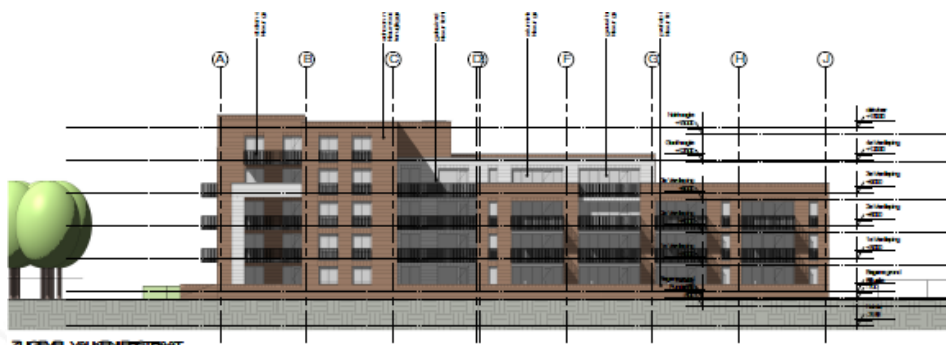
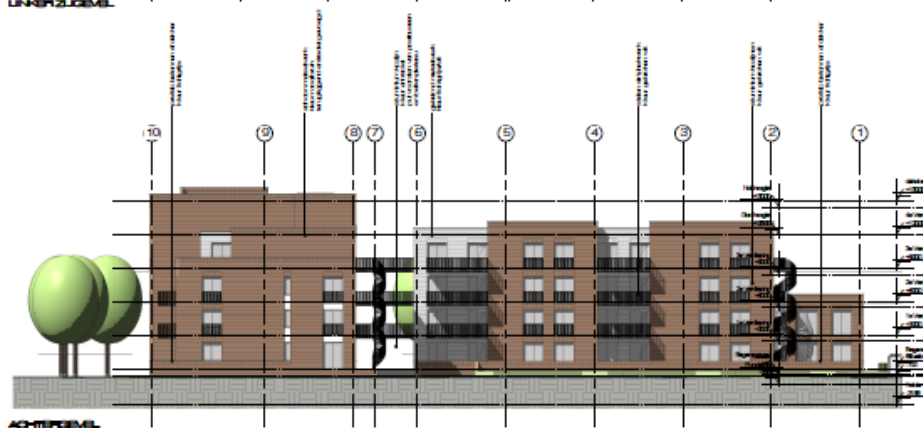
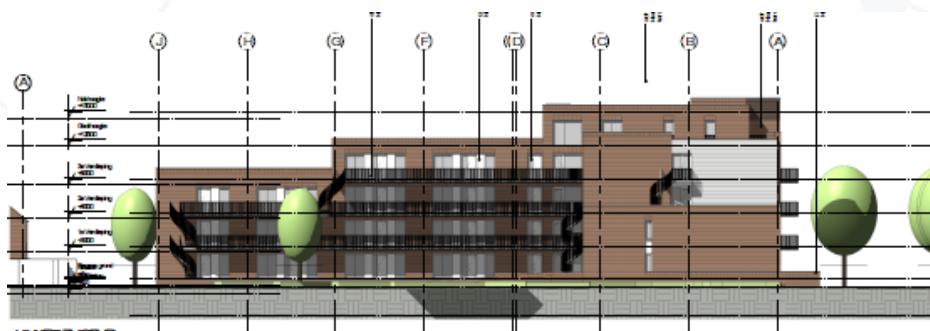


MASSASTUDIE

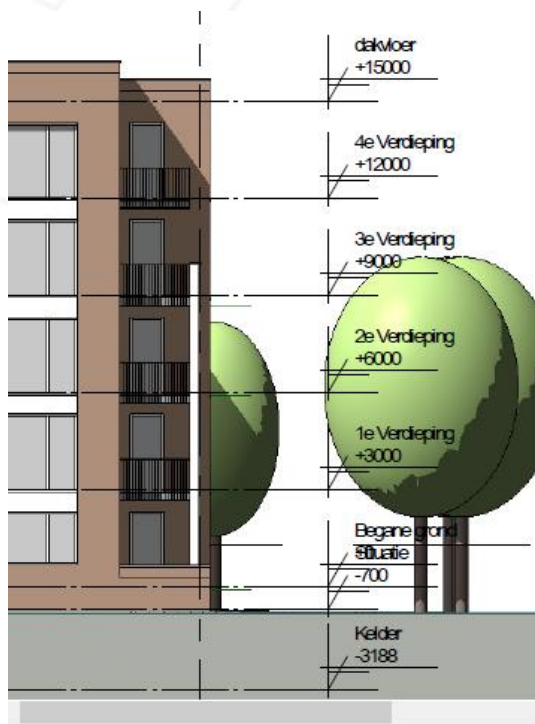


MASSASTUDIE

Op navolgende afbeeldingen zijn voorlopige gevelopzetten van de appartementen en de rijwoningen te zien (bron: Marquart Architecten).









Met de realisatie van het bouwontwerp ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied niet alleen in stand houdt, maar door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse. Geconcludeerd kan worden dat het herbestemmen in de vorm van het toevoegen van wooneenheden bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt.

De juridische vertaling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is verankerd in de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding en regels. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in de hoofdstuk 4.

## **5.2 Volkshuisvesting**

Ten aanzien van het doelgroepenbeleid geldt dat de nieuwe woningen met name geschikt zijn voor zowel senioren, starters, eenpersoonshuishoudens en jonge gezinnen. Het plan komt daarmee tegemoet aan een actuele behoefte. Een en ander houdt in dat het plan passend is binnen het vigerende beleid en uitvoeringsprogramma voor de toekomst van de gemeente Valkenswaard. De ontwikkeling is hiermee in lijn met het streven van de gemeente Valkenswaard naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen.

## **5.3 Verkeer en parkeren**

De gemeente Valkenswaard streeft verder naar een goede ontsluiting en een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor het plangebied betekent dit dat de ontsluiting van het terrein afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet en kan worden.

De ontsluiting van het plangebied vindt in de nieuwe plansituatie plaats op de Valkenierstraat. Een eventuele toename van de verkeersgeneratie mag niet leiden tot significant negatieve gevolgen voor de omliggende wegen. Het omliggende wegennetwerk ter hoogte van het plangebied kan een eventuele toename van het aantal verkeersbewegingen zonder problemen verwerken.

In oktober 2008 heeft de gemeente Valkenswaard parkeerbeleid vastgesteld, waarin voor elke locatie binnen de gemeente is opgenomen welke parkeernorm voor welke type voorziening/woning van toepassing is. Doel van het stellen van een parkeernorm is het voorkomen of oplossen van parkeerproblemen aan het begin van de planvorming. Door het hanteren van de normen ontstaat inzicht in de parkeerbehoefte en kan op voorhand een ruimtelijk, economisch en verkeerskundig kader worden geschetst.

In de 'Beleidsnota Parkeernormering' uit 2008 van de gemeente Valkenswaard worden diverse typen woningen onderscheiden. Daarnaast wordt er onderscheid gemaakt in de te hanteren parkeercijfers per zone. Onderhavig plangebied is gelegen in de zone 'schil'.

## Parkeernormen - Schil

| Functie | Voorziening               | Parkeernorm     | Incl. aandeel bezoekers | Opmerking                                      |
|---------|---------------------------|-----------------|-------------------------|--|
| WONEN   | woningen type I           | 1,70 pp/ woning | 0,3 pp per won.         | koop en huur                                   |
|         | woningen type II          | 1,60 pp/ woning | 0,3 pp per won.         | koop en huur                                   |
|         | woning type III           | 1,40 pp/ woning | 0,3 pp per won.         | koop en huur                                   |
|         | seniorenwoning            | 1,00 pp/ woning | 0,3 pp per won.         | koop en huur                                   |
|         | serviceflat/aanleunwoning | 0,45 pp/ woning | 0,3 pp per won.         | zelfstandige woning met beperkte voorzieningen |
|         | kamerverhuur              | 0,40 pp/ kamer  | 0,2 pp per won.         |  |

| Voorzieningen            | Verklaring   |
|--------------------------|--|
| <i>Woningen type I</i>   | - vrijstaande woningen;<br>- vrijstaand maar door bijvoorbeeld garage geschakelde woningen;<br>- appartementen met een oppervlakte groter dan 125 m <sup>2</sup> bvo   |
| <i>Woningen type II</i>  | - 2 of 3 aan elkaar gebouwde woningen;<br>- appartementen met een oppervlakte tussen de 60 m <sup>2</sup> en 125 m <sup>2</sup> bvo  |
| <i>Woningen type III</i> | - 4 of meer aan elkaar gebouwde woningen woningen;<br>- appartementen met een oppervlakte kleiner dan 60 m <sup>2</sup> bvo  |
| <i>Seniorenwoning</i>    | - tot maximaal 90 m <sup>2</sup> bvo (anders woning type II)<br>- de primaire ruimtes (keuken, woonkamer, 1 slaapkamer en badkamer) zijn gelijkvloers en rolstoelvriendelijk<br>- lift aanwezig bij gestapelde bouw<br>- woningen kunnen eenvoudig worden aangepast met speciale voorzieningen |



- plangebied
- Centrum
- Schil centrum
- Rest bebouwde kom

De locatie ligt op een plek op loopafstand van het centrum en met een bushalte voor de deur. Daarmee is het complex dus ook interessant voor bewoners die (bewust) geen auto bezitten en daardoor is een lagere parkeernorm goed te onderbouwen. Het aanbieden van deelauto's past in deze filosofie.

De parkeernorm ligt 97 parkeerplaatsen, als geen rekening gehouden wordt met de parkeernorm voor seniorenappartementen kleiner dan 90 m<sup>2</sup>. Het parkeerbeleid laat voor deze typologie (< 90 m<sup>2</sup>) een mogelijkheid open om te rekenen met 1,0 parkeerplaats per appartement. Er zijn 9 appartementen kleiner dan 90 m<sup>2</sup>. Omdat het reëel is te veronderstellen dat in het complex ook senioren zullen komen te wonen, kan worden uitgegaan van deze lagere norm van 1,0. Dit wél in combinatie met het gegeven dat er een openbaar vervoer halte voor de deur ligt én er eveneens een carsharing-concept wordt toegepast. De parkeernorm komt dan per saldo te liggen op 92 parkeerplaatsen in plaats van 97 parkeerplaatsen.

| Programma ontwikkeling | Omschrijving  | Aantal | Parkeerbehoefte                 |
|------------------------|---|--------|---------------------------------|
| Woningen type I        | Appartement, oppervlakte groter dan 125m <sup>2</sup>   | 6      | 10,2                            |
| Woningen type II       | 2 of 3 aan elkaar gebouwde woningen, appartementen met een oppervlakte tussen 60 en 125 m <sup>2</sup>  | 34     | 54,4                            |
| Woningen type III      | 4 of meer aan elkaar gebouwde woningen, appartementen met een oppervlakte kleiner dan 60 m <sup>2</sup> | 13     | 18,2                            |
| Seniorenwoning*        | senioren tot 90 m <sup>2</sup> anders type II   | 9      | 9,0                             |
| Totaal                 |   | 62     | 91,8<br>- 92<br>parkeerplaatsen |

Er dienen derhalve minimaal 92 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarbij twee deelauto's binnen het plangebied worden geplaatst met verplichte afname via de Vereniging van Eigenaren. De twee deelauto's voorzien in een correctie van 6 parkeerplaatsen op de normatieve parkeerbehoefte. Eén deel-/carsharing auto kan 4 parkeerplaatsen vervangen, oftewel per carsharing auto 3 parkeerplaatsen besparen. Dit scheelt 2 x 3 = 6 parkeerplaatsen. De norm kan daarmee van 92 parkeerplaatsen worden verlaagd naar 86 parkeerplaatsen.

Op en rond de ontwikkeling worden op drie locaties parkeervoorzieningen gerealiseerd.

| Ontwikkeling                                      | Aanbod parkeerplaatsen |
|---|------------------------|
| <b>Parkeerplaatsen</b>                            |                        |
| Parkeerkelder                                     | 61                     |
| Maaiveld eigen terrein                            | 19                     |
| Openbare ruimte – langsparkeren Parallelweg Noord | 6                      |
| Totaal  | 86                     |



In de parkeerkelder zijn 61 parkeerplaatsen voorzien en op het maaiveld 25 parkeerplaatsen. Deze zijn ingetekend/aangegeven op navolgend situatie-/verkavelingsoverzicht (bron: Marquart Architecten).



## 5.4 Duurzaamheid

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

Het bouwplan komt ook, zoveel als redelijkerwijs mogelijk, tegemoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van 'bouwkundige duurzaam' bouwen. Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- vastgesteld ambitieniveau (GPR).

De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) op 1 juli 2018 in werking getreden en als gevolg hiervan is het niet meer toegestaan om nieuwbouwwoningen op het gasnet aan te sluiten.

Verder geldt dat, ook voor zover redelijkerwijs mogelijk, de woningen volgens de richtlijnen van handboek Woonkeur / SKW-certificatie worden gebouwd.



## 6. Uitvoeringsaspecten

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Met dit bouwplan wordt de realisatie mogelijk gemaakt van 62 wooneenheden. Daarom is sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Omdat het een ontwikkeling betreft die wordt gerealiseerd door een private partij is de gemeente wettelijk verplicht om kostenverhaal toe te passen. In beginsel dient dat te geschieden op basis van een exploitatieplan zoals bedoeld in afdeling 6.4 van de Wro.

Van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien met de ontwikkelende partij (exploitant) een anterieure overeenkomst is gesloten in de zin van artikel 6.12 lid 2a jo 6.24 Wro. Omdat in onderhavige situatie niet hoeft te worden overgegaan tot een fasering c.q. koppeling noodzakelijk is (art. 6.11 lid 1b Wro) of het stellen van eisen, regels of de uitwerking van regels (art. 6.12 lid 2c Wro), is met het aangaan van de anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst het wettelijk kostenverhaal in voldoende mate geborgd.

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. De verwachte opbrengsten, zowel financieel als anderszins, wegen voor de initiatiefnemer op tegen de verwachte kosten. Alle kosten en opbrengsten zijn naar de huidige inzichten zo correct mogelijk geraamd. De exploitatie van het te realiseren plan, de anterieure overeenkomst en planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente zijn onderdeel van deze afweging geweest. Het te realiseren plan is specifiek geschikt voor de initiatiefnemer, waarmee de behoefte aan woningbouw afdoende is aangetoond. De economische uitvoerbaarheid is op basis van hiervoor genoemde feiten in voldoende mate aangetoond.

## 7. Juridische toelichting

### 7.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012'. Zo dient het bestemmingsplan, behalve aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te voldoen aan de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012),
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012),
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

### 7.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;
- aanduidingen.

### **7.3 Bebouwing algemeen**

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **7.4 Toelichting bestemmingen**

Voor een goed begrip van de regelingen dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. geluidwerende voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. evenementen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. doeleinden ten dienste van openbaar nut;

met de daarbij behorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens begrepen geluidwerende voorzieningen.
- g. evenementen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. een aan-huis-verbonden beroep;

met de daarbij behorende:

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. in- en uitritten;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 5.6 Wijzigingsbevoegdheid onbenutte bouwtitels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om onbenutte of deels onbenutte bouwvlakken te verwijderen of het maximum aantal wooneenheden te verminderen, indien:

- a. het een onbebouwd bouwvlak betreft, waar binnen 3 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan ter plaatse van het bouwvlak met een omgevingsvergunning geen woonbebouwing is opgericht, danwel in oprichting is;
- b. er binnen 3 jaar na sloop van een hoofdgebouw ter plaatse van het bouwvlak met een omgevingsvergunning geen nieuwe woonbebouwing is opgericht, danwel in oprichting is;
- c. er binnen 3 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning minder wooneenheden zijn opgericht danwel in oprichting zijn dan volgens de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de locatie is toegestaan.

## 8. Overleg

### 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. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende vier weken ter inzage gelegen. Er is een tweetal inspraakreacties binnengekomen: van het Waterschap De Dommel en van een aantal omwonenden. Het inspraakverslag is bijgevoegd als [bijlage 7](#).

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingebracht. De Nota van zienswijzen is als [bijlage 8](#) bijgevoegd. De ingebrachte zienswijzen hebben inhoudelijk niet tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Wel is naar aanleiding van een tweetal amendementen het ontwerpbestemmingsplan op een tweetal plaatsen (ambtshalve) gewijzigd, te weten:

- paragraaf 3.4 (Gemeentelijk beleid) van de plantoelichting met 'Agenda 22';
- paragraaf 7.4 (Toelichting bestemmingen) van de plantoelichting tekstueel aan te vullen met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid voor onbenutte bouwtitels. Er is verder in artikel 5.6 van de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onbenutte of deels onbenutte bouwvlakken te verwijderen of het maximum aantal wooneenheden te verminderen, indien binnen 3 jaar geen gebruik is gemaakt van woningbouwmogelijkheden.