

Stokerwei 2

Inhoudsopgave

TOELICHTING	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 De voorgeschiedenis	4
1.2 Plankarakter	4
Hoofdstuk 2 Begrenzing/situering plangebied en bestaande juridische regeling	5
Hoofdstuk 3 Beschrijving bestaande toestand	6
3.1 Ruimtelijke en functionele kwaliteit	6
3.2 Fysieke milieuwaarden	6
3.3 Archeologisch/ cultuurhistorisch onderzoek	11
3.4 Waterhuishoudkundige aspecten	11
Hoofdstuk 4 Beleidsuitgangspunten	13
4.1 Ruimtelijke inpassing	13
4.2 Uitvoerbaarheid van plan	19
4.3 Handhaving	20
4.4 Juridische regeling	20
Hoofdstuk 5 Overleg	23
Besluit hogere grenswaarden	25
Verslag informatieavond 23 april 2009	27
REGELS	29
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	30
Artikel 1 BEGRIPPEN	30
Artikel 2 WIJZE VAN METEN	34
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	36
Artikel 3 GROEN (G)	36
Artikel 4 MAATSCHAPPELIJK (M)	37
Artikel 5 VERKEER (V)	38
Hoofdstuk 3 Algemene regels	39
Artikel 6 ANTI-DUBBELTELREGEL	39
Artikel 7 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS	40
Artikel 8 ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS	41
Artikel 9 ALGEMENE PROCEDUREREGELS	42
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	43
Artikel 10 OVERGANGSRECHT	43
Artikel 11 SLOTREGEL	44

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 De voorgeschiedenis

De gemeente Valkenswaard kent diverse ontwikkelingslocaties binnen de bebouwde kom van Valkenswaard en Dommelen. Het gaat hierbij veelal om de invulling van onbebouwde percelen of gronden die vrijkomen door bedrijfsverplaatsing en/of -beëindiging, hersituering van scholen of andere maatschappelijke functies. De gemeente werkt voor de ontwikkeling van de locaties met gebiedsvisies. Het gaat daarbij om uitwerkingen van de gemeentelijke StructuurvisiePlus op het schaalniveau van de specifieke locatie.

Voor de Stokerwei 2 heeft het college van burgemeester en wethouders op 6 mei 2008 een gebiedsvisie vastgesteld. De locatie is gelegen aan de rand van één van de uitbreidingswijken van de kern Dommelen. Momenteel is op de locatie een dependance van de middelbare school 'Were Di' gesitueerd. De school is een op zichzelf staand bouwvolume in twee bouwlagen, gelegen aan een kleinschalige groenstructuur. De gemeente Valkenswaard heeft het perceel en de school aan de Stokerwei 2 in eigendom en is voornemens dit te herontwikkelen naar woningbouw met aandacht voor zorgvoorzieningen.

Voor herontwikkeling van de locatie is dit perceel in eerste instantie opgenomen in het bestemmingsplan Dommelen 2009. Aangezien dit plan enige vertraging heeft opgelopen en gelet op de grote behoefte naar dergelijke voorzieningen, is er voor besloten om voor dit perceel een aparte bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

1.2 Plankarakter

Het bestemmingsplan 'Stokerwei 2' betreft een nieuwe ontwikkeling. Dit houdt in, dat er in het plangebied stedenbouwkundige ruimtelijke veranderingen worden voorzien. In hoofdstuk 4.1 onder ruimtelijke inpassing wordt nader ingegaan op dit aspect.

Hoofdstuk 2 Begrenzing/situering plangebied en bestaande juridische regeling

Op het plangebied is het vigerende bestemmingsplan "Schepelweide-Zuid, uitwerkingsplan 'Belleman-noord'" van de gemeente Valkenswaard van toepassing. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 maart 1981. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Bijzondere doeleinden II'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van onderwijs, sociaalculturele, openbare en religieuze doeleinden. De hoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen van 12 meter. Een herontwikkeling naar woningbouw gecombineerd met zorgvoorzieningen past niet binnen het bestemmingsplan.



Hoofdstuk 3 Beschrijving bestaande toestand

3.1 Ruimtelijke en functionele kwaliteit

3.1.1 Inleiding

Voor nader onderzoek naar de bestaande toestand is nagegaan welke ruimtelijke en functionele kwaliteit in het plangebied aanwezig is. Daarnaast is gekeken naar de aspecten die met de milieuwaarden samenhangen, archeologische aspecten en naar de waterhuishoudkundige aspecten. De uitkomsten van de verrichte onderzoeken zijn hierna vermeld.

3.1.2 Ruimtelijke structuur

De Stokerwei is gelegen aan de rand van het zuidelijke deel van de wijk Schepelweijen in Dommelen. Deze wijk is gebouwd in de jaren '80 en vormgegeven als een woonerf. In het onderhavige plangebied is een middelbare school gesitueerd. De school bestaat uit één bouwvolume en is door de specifieke functionele vormgeving losgekoppeld van de bebouwingsstructuur in de woonwijk. De directe omgeving van de school versterkt dit beeld.

Aan de westzijde is de doorgaande Damianusdreef gesitueerd. Dit is een belangrijke verkeersader door Dommelen. In verband met een hoge geluidbelasting is tussen de weg en de school een geluidswal gesitueerd. De school is nauwelijks zichtbaar vanaf de Damianusdreef. Ook vanaf de Kantwerkerwei aan de noordzijde van het plangebied kent de school een verscholen ligging door diverse bossages. De school is georiënteerd op de Stokerwei. Aan deze straat is de entree gesitueerd en de parkeergelegenheid. De oostzijde van de Stokerwei wordt gekenmerkt door aaneengebouwde woningen in één bouwlaag met kap.

De traditionele gevelopbouw is karakteristiek voor de gehele wijk Schepelweijen. De openbare ruimte aan de Stokerwei is eenvoudig vormgegeven met een rijbaan, diverse groenvoorzieningen en trottoirs. Parkeermogelijkheden zijn versnipperd gesitueerd. Kenmerkend is het zicht op het kleine bosgebiedje aan de zuidzijde. Een voetpad doorkruist deze groenvoorziening.

De school zelf is opgebouwd uit twee bouwlagen met een plat dak. Differentiatie in het bouwvolume is aangebracht door diverse hoofdvolumes aaneen te situeren. Hierdoor ontstaat een (beperkt) verspringende rooilijn. De gevels kennen een regelmatige indeling en een horizontale geleiding, hetgeen met name functioneel is. Opvallend zijn de rode en de betonnen gevelelementen tussen de ramen.

3.2 Fysieke milieuwaarden

3.2.1 Wegverkeerslawaai (Wet geluidhinder)

Ulehake Bouwfysica heeft in oktober 2007 een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de planontwikkeling. Doel van het onderzoek is inzichtelijk te maken wat de geluidbelasting op de gevel is. De nieuw te bouwen appartementen liggen in de geluidszone van de Damianusdreef. De geluidbelasting van de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn, of 58 dB als deze hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders.

De geluidbelasting van de gevel van de nieuw te bouwen appartementen ten gevolge van het verkeerslawaai is berekend met behulp van standaardrekenmethode II. Bij de berekeningen is

uitgegaan van de situatie volgens het model verstrekt door de gemeente Valkenswaard en de verkeersintensiteiten volgens opgave van de gemeente Valkenswaard (situatie 2017 gewijzigd wegdektype).

Ten behoeve van onderhavig plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden, behorende tot een zone langs een weg als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, wordt ter zake van de geluidsbelasting, vanwege die weg van de gevel van de te bouwen appartementen en woningen binnen die zones de waarden in acht genomen die ingevolge artikel 82 Wet geluidhinder als de ten hoogste toelaatbare worden aangemerkt (48 dB voor de geluidsbelasting in de zone langs een weg, dit is de zogenaamde voorkeursgrenswaarden). Het plangebied ligt binnen de zone van Damianusdreef. In afwijking hiervan kan het college van burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 83 van de Wet geluidhinder, een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarden vaststellen, met dien verstande dat deze waarde 63 dB niet ter hoogte van de Damianusdreef niet overschreden wordt. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bedraagt maximaal 5 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Tegelijk met de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan is een "hogere grenswaarde procedure" ten aanzien van wegverkeerslawaaï volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder afgewikkeld voor de locatie Stokerwei 2. Met ingang van 8 januari 2009 heeft het verzoek om hogere grenswaarden met het ontwerpbesluit 'Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder project "Stokerwei"' op basis van artikel 110c lid 1 van de Wet geluidhinder gedurende zes weken ter inzage gelegen. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Kemperner Koerier van 7 januari 2009. Gedurende deze periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Op 10 maart 2009 hebben burgemeester en wethouders van Valkenswaard besloten als hogere grenswaarden voor het project "Stokerwei 2" in de gemeente Valkenswaard de waarden vast te stellen zoals opgenomen in de tabel die in het besluit staat. Het besluit is opgenomen in de bijlage van de toelichting.

3.2.2 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken,
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde,
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 1% ten opzichte van de grenswaarde),
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 1% criterium:

< 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,

< 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Dit bestemmingsplan voorziet in een binnenstedelijke herstructurering, waarbij een school wordt vervangen door 37 wooneenheden. Zonder rekening te houden met de verkeersafname door beëindiging van de school, zou alsnog sprake zijn van een toename van verkeersbewegingen van en naar 37 woningen. Indien dit wordt beschouwd ten opzichte van het NIBM-criterium (minder dan 500 woningen, per woning een gemiddelde verkeersaantrekkende werking van 5, levert een NIBM-criterium van minder dan 2500 motorvoertuigbewegingen per etmaal), wordt ruim onder deze grens gebleven.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen voor het aspect luchtkwaliteit zijn.

3.2.3 Milieuhygiënische aspecten bedrijven (Staat van Inrichtingen)

In de directe omgeving van het plangebied is één functie aanwezig die van invloed kan zijn op ontwikkeling van het plangebied. Het betreft de sporthal op het adres Bruninxdal 2. Conform de brochure "bedrijven en milieuzonering", VNG, 1999 bedraagt de voorkeursafstand 50 meter in verband met geluid. Het plangebied bevindt zich buiten deze zone en vormt dan ook geen belemmering.

3.2.4 Externe veiligheid (Besluit externe veiligheid inrichtingen en Zonering hogedrukgasleidingen 1984)

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Bedrijven

Wettelijk kader

Op 10 juni 2004 is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)" in het staatsblad gepubliceerd. Het BEVI is (gedeeltelijk) in werking getreden op 27 oktober 2004. Gelijktijdig met het BEVI is de Regeling Externe veiligheid inrichtingen (REVI) in werking getreden die op 23 september 2004 in de staatscourant is gepubliceerd. De wijziging van regeling is gepubliceerd d.d. 3 april 2007 en treedt in werking op 1 juli 2007.

Het BEVI is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet op de Ruimtelijke Ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Daarnaast heeft het besluit tot doel dat bestaande situaties, waarbij op grond van de huidige inzichten bepaalde risiconormen worden overschreden, gesaneerd worden. In het REVI zijn o.a. standaardafstanden waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico en saneringsafstanden opgenomen.

Een nieuw aspect is de verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoording is uitgebreid beschreven in de concept "Handreiking verantwoording groepsrisico (VROM 2004)"

Situatie ter plaatse

Op een afstand van ca. 1 kilometer is de Dommelsch brouwerij gevestigd die valt onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Voor het productieproces maakt de brouwerij namelijk gebruik van ammoniak. Het betreft de opslag van deze stof en de toepassing ervan voor

koeling tijdens het productieproces.

De projectlocatie is niet gelegen binnen de PR contour van 60 meter. Het groepsrisico voor deze ammoniakkoeling is nog niet bepaald. De projectlocatie is gelegen buiten het invloedsgebied uitgaande van bestaande berekeningen voor onder andere ammoniakkoelinstallaties. Het effectgebied kan uitlopen tot enkele kilometers gezien het volume van de ammoniakkoelinstallatie, maar dit leidt niet tot belemmeringen ten aanzien van de projectlocatie.

Transport

Wettelijk kader

De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaande verkeer dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Tweede Kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de in augustus 2004 gepubliceerde circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" waarin richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. De verantwoording van het groepsrisico is een nieuw aspect. Deze verantwoording is uitgebreid beschreven in de concept "Handreiking verantwoording groepsrisico (VROM 2004)".

Voor de toetsing is het van belang of er nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen de toetsingszone van 200 meter van een transportas.

Spoorwegen, vaarwegen en autowegen

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen relevante wegen of vaarwegen.

Buisleidingen

De meest risicovolle buisleidingen zijn de twee hogedruk aardgasleidingen langs de Loonderweg. De locatie ligt buiten de toetsingsafstand. Er zijn geen hogedruk aardgasleidingen of andere buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd nabij het plangebied gelegen.

3.2.5 Bodem

Door Inpijn-Blokpoel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 D.D.30-04-07, onder rapportnummer MB-6694 met als doel het vaststellen van de kwaliteit van de bodem met het oog op de geplande ontwikkeling. Aan de hand van het onderzoek wordt nagegaan of op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigde stoffen in de grond of in het freatisch grondwater boven de streef- of achtergrondwaarde aanwezig zijn. Het geheel aan onderzoeksresultaten (o.a. veldwaarnemingen, aanvullende historische informatie en analyseresultaten getoetst aan het desbetreffende kader) geeft aanleiding de gestelde hypothese (onverdacht) te aan te nemen. In zowel de vaste bodem als het grondwater zijn geen gehalten boven de streefwaarde aangetroffen. Het criterium voor nader onderzoek wordt (dus ook) niet overschreden, nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De gevolge onderzoeksopzet wordt derhalve als adequaat beoordeeld. Resumerend kan bij de beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw. Wel wordt opgemerkt dat, afhankelijk van de bestemming en toepassing, bij eventuele afvoer van grond om een onderzoek conform het protocol uit het Bouwstoffenbesluit (AP-04) gevraagd kan worden.

Kabels en leidingen

Er zijn in het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

3.2.6 Flora en fauna

Door Koeman & Bijkerk is in december 2006 ecologisch onderzoek verricht in verband met de voorgenomen herontwikkeling. Doel van het onderzoek is het toetsen van de voorgenomen ingreep aan de flora- en faunawetgeving. In november 2006 is een veldbezoek gebracht aan het plangebied. Er zijn geen sporen aangetroffen van vleermuizen. De kans dat vleermuizen de aanwezige bebouwing gebruiken in winterverblijf is nihil, gebruik van de gebouwen als zomerverblijf is echter niet uit te sluiten. Het plangebied ligt bovendien in een omgeving waarvan bekend is dat er verschillende soorten vleermuizen voorkomen.

In november 2008 heeft Adviesbureau Mertens aanvullend onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen aan de Stokerwei 2. Uit dit onderzoek blijkt dat het gebied van Stokerwei 2 en de directe omgeving een foerageergebied is voor vleermuizen. In het gebied en directe omgeving komen tevens enkele baltsplaatsen voor. Verblijfplaatsen bevinden zich buiten het plangebied. Met de reconstructie van de school kunnen de vleermuizen gewoon blijven voorkomen en worden geen effecten voorzien. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet vereist voor de realisatie van de plannen.

Negatieve effecten van de ingreep op de aangetroffen beschermde vogelsoorten, in de vorm van een verstoring en vernietiging van enkele nesten, worden verwacht wanneer de aanwezige beplanting wordt verwijderd gedurende de periode dat broedende vogels aanwezig zijn. Om deze effecten te mitigeren wordt aanbevolen de werkzaamheden niet plaats te laten vinden in de broedperiode (voor de meeste vogels 15 maart – 15 juli) en bomen en struiken te inspecteren op broedgevallen vlak voor de kap.

In de Flora- en faunawet wordt geen vast begrensde broedperiode gehanteerd. Indien een broedgeval zich voordoet wordt dit gekwalificeerd als broedperiode, ongeacht de datum. In het plangebied zouden enkele amfibieën voor kunnen komen. Dit betreft echter soorten van tabel 1 AMvB waarvoor sinds 23 februari 2005 een algemene vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet wordt verleend bij, onder andere, ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de vogels die zijn aangetroffen geldt dat de nesten buiten het broedseizoen niet van belang zijn voor de instandhouding van de soort. Indien de werkzaamheden buiten de broedperiode worden uitgevoerd, met voorkeur in het winterhalfjaar, is het derhalve niet nodig ontheffing aan te vragen.

Er bevinden zich in de direct omgeving van het plangebied geen Speciale Beschermingszones in het kadervan de EU-Habitatrichtlijn of de EU-Vogelrichtlijn waarop de ingreep een negatief effect zal sorteren.

3.2.7 Duurzaam bouwen

De gemeente Valkenswaard heeft in regioverband een convenant duurzaam bouwen gesloten. Door ondertekening van het convenant heeft Valkenswaard aangegeven dat zij duurzaam bouwen ondersteunt. Ook andere gemeentes en enkele bouwers behoren tot de ondertekenaars. Bij het convenant is een lijst met maatregelen voor duurzaam bouwen opgenomen. Het gaat bij individuele bouwers om een lijst van 25 verplichte maatregelen en 43 aanbevolen maatregelen, waarvan er minimaal 24 gekozen moeten worden. Voor projectbouw zijn dit respectievelijk 30 verplichte maatregelen en 54 aanbevolen maatregelen, waarvan er minimaal 27 gekozen moeten worden. Binnen voorliggend plangebied zal ernaar gestreefd worden aan deze doelstelling te voldoen.

3.3 Archeologisch/ cultuurhistorisch onderzoek

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt hebben het plangebied en haar omgeving geen waarden. Er zijn geen belangrijke historisch geografische lijnen of vlakken aanwezig. Wegen zoals de Damianusdreef, Stokerwei en Kantwerkerwei zijn in de jaren '80 aangelegd en hebben geen relatie met historische structuren. Door de provinciaal archeoloog is een advies uitgebracht ten aanzien van archeologische waarden en een eventueel verkennend onderzoek. In dit advies is aangegeven dat het plangebied op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Bodemkundig bestaat het gebied uit eerdgronden. Geomorfologisch is het gebied onbepaald omdat het bebouwd is. Op de historisch topografische kaarten, de zogenaamde Bonne kaarten, is op de locatie geen bebouwing aanwezig en valt het gebied onder landbouwgronden. Gelet op de ligging van het plangebied in een gebied van hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde wordt een adequaat archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. Indien aangetoond kan worden dat de bodem tot op grote diepte verstoord is, kan dit onderzoek achterwege blijven.

De gemeente heeft bij realisatie van het woongebied waarin het plangebied is gelegen omstreeks 1980 in het kader van het zg. "Kempenproject" uitgebreid archeologisch onderzoek uit laten voeren. De betreffende locatie gaf toen geen aanleiding tot een verhoogde attentie. Het terrein heeft toentertijd bij de bouw van de school naast de funderingsingrepen ook een aanzienlijke maaiveldverlaging ondergaan waarbij nagenoeg de gehele bovenlaag met teelaarde is verwijderd. Concluderend kan worden gesteld dat de invalshoek archeologie bij de planontwikkeling geen relevante rol (meer) speelt.

3.4 Waterhuishoudkundige aspecten

3.4.1 Waterhuishouding

De gemeente hanteert als waterschapsbeleid de richtlijnen van het Waterschap, e.e.a. verwoord in de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk, definitie en randvoorwaarden hydrologisch neutraal ontwikkelen van 11 juli 2006 en de notitie 'Handreiking watertoets 2008'.

Door Inpijn-Blokpoel is in mei 2007 een geohydrologisch advies uitgebracht in het kader van de watertoets. Doel van het onderzoek is de relevante bodemparameters te bepalen teneinde de mogelijkheden van infiltratie en retentie van hemelwater op de locatie vast te stellen en de opdrachtgever te faciliteren om eventuele infiltratie- en/of retentievoorzieningen te dimensioneren.

De bodemkenmerken die de mogelijkheden voor infiltratie en retentie van hemelwater op de onderzoekslocatie bepalen zijn als volgt samen te vatten:

- De bodem bestaat tot ca. 4 m-mv uit leemhoudend zand. Tussen ca. 1 m en 1,5 m-mw wordt een sterk zandhoudende leemlaag aangetroffen;
- De waterdoorlatendheid van het zandpakket is matig tot goed. De leemhoudende zandlagen hebben globaal gezien een doorlatendheid van ca. 2 à 4 m/dag. De doorlatendheid van de zandhoudende leemlaag wordt ingeschat op ca. 0.2 m/dag;
- De actuele grondwaterstand op de onderzoekslocatie is aangetroffen op ca. 2,35 m-mw. De gemiddeld hoogste grondwaterstand wordt op basis van de grondwatertrap vooralsnog ingeschat op ca. 0.8-mv.

Uitgaande van de richtlijnen 'Hemelwater binnen de perceelsgrens', ISSO publicatie 70-1, biedt de bodem, gezien de geschatte gemiddeld hoogste grondwaterstand (dieper dan 0,7 m-mv) en de matige tot goede doorlatendheid van de bovengrond, mogelijkheden voor infiltratie en retentie van hemelwater. De bodem wordt geschikt geacht voor infiltratie van hemelwater middels

oppervlakteinfiltratievoorzieningen (bv. Aquaflow, infiltratieveld, wadi) als ook middels ondergrondse infiltratievoorzieningen (bv. Kratten, koffers, IT-riool).

Om de stagnatie van water boven de leemlaag (ca. 1 m tot 1,5 m-mv) te voorkomen wordt geadviseerd de leemlaag ter plaatse van de voorziening te verwijderen dan wel op meerdere plaatsen te doorbreken. De aanwezige humushoudende lagen ter plaatse van de aan te leggen voorzieningen dienen zoveel mogelijk te worden verwijderd.

Geadviseerd wordt om onder de voorziening ca. 0,5 meter zand aan te brengen met een hoge waterdoorlatendheid. De gemeente stelt als voorwaarde het hemelwater van het wateroppervlak af te koppelen. De concrete uitwerking van de voorziening zal op een later moment nog ter goedkeuring aan het Waterschap De Dommel worden voorgelegd.

3.4.2 Vooroverleg

In het kader van het bestemmingsplan Dommelen 2006, waar het bestemmingsplan voorheen in was opgenomen, is op 11 mei 2006 met het Waterschap De Dommel besproken dat bij uitbreiding van het verhard oppervlak, het hemelwater ter plaatse afgekoppeld en geïnfiltreerd wordt. Het plan zal aan deze voorwaarden voldoen.

Hoofdstuk 4 Beleidsuitgangspunten

4.1 Ruimtelijke inpassing

4.1.1 Ruimtelijk beleid

4.1.1.1 Rijksbeleid

Met het beleid op rijksniveau wordt ingezet op kwaliteitsverbetering van bestaand stedelijk gebied, o.a. door herstructurering van verouderd gebied. duurzaam en zuinig ruimtegebruik zijn daarbij richtinggevend. Met voorliggend bestemmingsplan komt de gemeente Valkenswaard tegemoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkeling integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving. Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van dit bestemmingsplan.

Nota Ruimte

Op 17 januari 2006 is de Nota Ruimte door de Eerste Kamer vastgesteld. Hierin heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder Brabant-Stad (Breda, Tilburg, 's Hertogenbosch en Eindhoven). Valkenswaard valt buiten dit stedelijk netwerk. Buiten de stedelijke netwerken gelden twee verstedelingsprincipes die voor dit bestemmingsplan van belang zijn. Het eerste principe heeft betrekking op de aard van de verstedelijking. De Nota Ruimte is van mening dat in iedere gemeente voldoende ruimte moet worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt voor steden, maar ook voor het landelijk gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben aan een geschikte woonruimte te komen. Het tweede verstedelingsprincipe betreft het streven naar een optimale benutting van het bestaand stedelijk gebied. Het streefgetal dat de Nota Ruimte hanteert voor de realisatie van woningen in het bestaand bebouwd gebied is 40 % van het totale woningbouwprogramma. Als grens van het bestaand gebied geldt de grens zoals gerealiseerd in het jaar 2000. De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

4.1.1.2 Provinciaal beleid

Eén van de kernthema's uit de Interim Structuurvisie en Paraplunota van de provincie Noord-Brabant is zuinig ruimtegebruik. Er moet optimaal gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden om bebouwde ruimte beter te benutten door inbreiden, herstructureren en intensiveren (o.a. meervoudig ruimtegebruik). Uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Bij het vorm en inhoud geven aan inbreiding, herstructurering of intensivering moet aangesloten worden op de toekomstige ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten ter plaatse, met inbegrip van het opnieuw en beter benutten van bestaand gebieden. De gemeente zal zich bij de planologische herontwikkeling van het onderhavig plangebied laten leiden door deze provinciale uitgangspunten en streekplanvisie.

Vanuit de stadsregio SRE is aan Valkenswaard een woningbouwtaakstelling toegekend, waarbij inbreiding voor uitbreiding het uitgangspunt is. Voorliggende planontwikkeling past binnen deze

taakstelling.

4.1.1.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Valkenswaard beschikt over een aantal integrale en sectorale beleidsdocumenten. Deze documenten dienen als uitgangspunt voor de ontwikkelingen binnen de gemeente Valkenswaard. Voor de onderhavige locatie is het noodzakelijk de volgende beleidsdocumenten te vermelden en in concreto te beschrijven.

Structuurvisie Plus Valkenswaard

De Structuurvisie Plus Valkenswaard geeft een visie voor de lange termijn waarop antwoord wordt gegeven op ruimtelijke vraagstukken en ontwikkelingen binnen de gemeente. De nadruk ligt op inbreiding en herstructurering van de kernen. Ook het landelijk gebied vraagt veel aandacht. Een belangrijke opgave voor de kernen is de structuur- en kwaliteitsverbetering. De linten en groene wiggen zijn essentiële kwaliteiten. Door ontwikkeling van inbreidingslocaties kan vorm worden gegeven aan deze verbetering. Prioriteit wordt gelegd bij de inbreidingen waarmee een structurele kwaliteitsverbetering kan worden bereikt. Concreet zijn dit de plekken in het centrum, in de belangrijkste linten of in de groenzones.

Het onderhavige plangebied ligt binnen de kern Dommelen. De kern heeft aan de oost- en westzijde haar grenzen bereikt. Structurele ontwikkelingen die gaan plaatsvinden in Dommelen zijn de uitbreidingen in Dommelen-/Valkenswaard-Zuid en enkele inbreidingsplekken. Aan de noordzijde ontstaat de mogelijkheid om gebied terug te geven aan de natuur in combinatie met een duurzame afronding. De inbreidingsmogelijkheden zijn vrij beperkt in Dommelen.

Een groot deel van de bebouwing is de laatste decennia gerealiseerd. Het in stand houden van de bestaande (basis)kwaliteit is hier dan ook het uitgangspunt. Voor de reguliere woongebieden, waarbinnen het plangebied ligt, staat het conserveren van bestaande kwaliteiten voorop. Doorgaans zijn geen grootschalige ontwikkelingen (op inbreidingsplekken) te verwachten in deze gebieden.

De belangrijkste beleidslijnen zijn als volgt gedefinieerd:

Planweefsel	
Gebiedsomschrijving	Rustige woonwijken met heldere stedebouwkundige structuur
Beleidslijn	Conserveren
Functies	Primair woonfunctie
Kader bij nieuwbouw	Aansluiten bij omliggende structuur
Bebouwingswijze	Met name grondgebonden woningbouw
Hoogte	In principe laagbouw
Prioriteit inbreiding	Nee, geen meerwaarde op structureel niveau

In de Structuurvisie Plus is het plangebied aan de Stokerwei aangegeven als locatie waarvan op dit moment verwacht kan worden dat gebouwd kan worden. Er wordt met name gestapelde woningbouw voorgesteld voor jongeren en senioren.

Groenstructuurplan gemeente Valkenswaard, juni 1998

De gemeente Valkenswaard heeft voor de bebouwde kommen van Valkenswaard, Dommelen en Borkel en Schaft een Groenstructuurplan opgesteld. Het plan geeft een lange-termijn-visie, waarin de doelen en visies voor het openbaar groen zijn omschreven voor de komende 10 jaar. Er worden zeven hoofdzaken aangegeven die de gemeente wil bereiken met het Groenstructuurplan. Het betreft onder andere:

- het verbeteren en aanvullen van bomenlanen, zodat de samenhang in de groene structuur verbetert;
- het ontwikkelen en ontsluiten van het Dommeldalgebied om de hoeveelheid openbaar groen te

vergroten in Valkenswaard en Dommelen.

Voor de Stokerwei is aangegeven dat de bomenstructuur langs de Damianusdreef verder ontwikkeld dient te worden. Met onderhavige ontwikkeling van de bomenstructuur geheel gerespecteerd worden.

Welstandsnota, Beeldkwaliteit in het vizier

Voor de gemeente Valkenswaard is een Welstandsnota opgesteld die als wettelijke basis dient voor het welstandsbeleid binnen de gemeente. Het plangebied ligt in welstandsgebied W 5.5: 'Kloosterakkers' en heeft welstandsniveau 3. Gebieden met welstandsniveau 3 zijn van neutrale betekenis voor het totaalbeeld van de kern en het landschap.

Kloosterakkers is een relatief grote uitbreiding van de kern Dommelen die is ontstaan in de periode 1975- 1995. In de stedenbouwkundige opzet zijn de diverse bebouwingsperioden duidelijk herkenbaar. Karakteristiek voor dit type woonwijk is de enigszins ongestructureerde opbouw met vele richtingsveranderingen en verspringingen in de rooilijn. Deze opbouw is typerend en dient gerespecteerd te worden. Wat betreft vormgeving, materiaal- en kleurgebruik en samenhang binnen de afzonderlijke bouwblokken, vertoont de bebouwing grote variatie. In veel gevallen is er sprake van weinig onderscheid tussen voor- en achterkanten. Het beleid dient zich dan ook te richten op de afstemming van kleinere bouwwerken op de hoofdbebouwing, waarbij zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte en samenhang binnen het bouwblok de belangrijkste items zijn.

Van de gebiedsgerichte criteria zijn met name de onderstaande van belang:

- Bij nieuwbouw is positie en oriëntatie van oorspronkelijke bebouwing is richtinggevend, waarbij verspringingen in de rooilijn wenselijk zijn;
- Behoud van het overwegend aaneengesloten, strakke en ingetogen karakter van het bebouwingsbeeld met veelal geschakelde woningen;
- Handhaven karakteristieke variatie in hoogteopbouw en kapvormen;
- (A)symmetrisch zadeldak op platdak afgesteld op de massa in het bouwblok;
- Bij voorkeur dienen baksteen en (gebakken) dakpannen toegepast te worden;
- Erven dienen in onderlinge samenhang vormgegeven te worden;
- Bij voorkeur hagen toepassen, al dan niet voorzien van open hekwerken.

Woningbouwprogramma 2006 – 2010

In 2003 heeft de gemeente Valkenswaard de WOONvisie vastgesteld. Daarin worden beleidslijnen uitgezet voor het wonen, met nadruk op senioren en starters. Deze beleidslijn heeft de gemeente nu vertaald naar een concreet woningbouwprogramma, vastgesteld op 1 juni 2006. In het woningbouwprogramma worden de mogelijke bouwlocaties afgezet tegen de ambitie, zoals dit binnen het kader is voorgezet. Dit geeft een beeld van welke locaties nu of in de toekomst nodig zijn om de ambitie waar te maken. Het woningbouwprogramma is nadrukkelijk een flexibel programma. Hierin worden de lijnen uitgezet, waarbinnen het woningbouwprogramma op locatieniveau verder kan worden ingevuld.

Om een vitaal, zelfstandig en leefbare kern te behouden is de beleidsinzet van de gemeente gericht op het vasthouden en aantrekken van jonge mensen door instroom en tegelijk dat in de vraag vanuit de eigen bevolking wordt voorzien. Hierin speelt de opvang van vergrijzing een belangrijke rol. De totale extra behoefte aan woningen voor eigen behoefte en voor instroom bedraagt tussen 2005 en 2020 circa 1.500 woningen.

	huur	koop	totaal	
grondgebonden	120	330	450	50%
goedkoop		55	55	
middelduur	70	185	255	
duur	50	90	140	
gestapeld	295	160	455	50%
goedkoop		100	100	
middelduur	160	60	220	
duur	135		135	
totaal	415	490	905	100%
	45%	55%		

Het totaal nieuwbouwprogramma voor eigen behoefte en instroom tot 2010 per doelgroep is aangegeven in de tabel. Het effect van deze programmering op de nieuwbouw voor eigen behoefte (660 woningen tot 2010) per doelgroep is:

- Senioren en zorgvragers 80 – 85 %
- Starters 10 – 15 %
- Doorstromers tot 55 jaar circa 5 %

Dit in aansluiting op de prioriteiten in het woonbeleid. Uit bovenstaande blijkt een forse behoefte aan woningen geschikt voor senioren. Tot 2010 is er behoefte aan 1.300 van deze woningen, waarvan 1.100 in de huursector en 200 in de koopsector. Omdat dit aantal meer is dan het totale nieuwbouwprogramma voor Valkenswaard in die periode, gelden de volgende uitgangspunten om in deze behoefte te voorzien:

- aanpassing bestaande woningvoorraad;
- nieuwbouw van circa 450 senioren geschikte woningen (levensloopbestendige woningen);
- o niet te grote clusters;
- o dicht bij voorzieningen;

De bouwcapaciteit voor instroom (245 woningen tot 2010) is voor 20% primair bestemd voor starters en jonge huishoudens, en 80% voor gezinnen. Tussen de appartementen voor starters, senioren en zorgvragers is een zekere overlap; deze woningen worden allen levensloopbestendig gebouwd.

Het plangebied wordt in de WOONvisie aangeduid als schoollocatie met mogelijkheden voor meer dan 25 woningen. Een concreet woningprogramma voor de locatie is niet opgenomen. In onderhavige ontwikkeling worden met name woningen gebouwd geschikt voor senioren. Er zijn eveneens mogelijkheden voor zorg (zorgwoningen).

De definitie van zorgappartementen (verzorgd wonen) is, conform de 'Monitor wonen 2006 van SRE:

"Al dan niet zelfstandige eenheden of woningen, die op fysieke kenmerken geschikt zijn voor wonen en zorg. Daarbij is de mogelijkheid tot extramurale verzorging, verpleging en begeleiding en hotel en welzijnsdiensten in deze woningen onlosmakelijk onderdeel van het geboden arrangement. Zorg op afroep is mogelijk. Extra ruimte in de woning voor verzorging en de directe fysieke nabijheid van zorgvoorzieningen en diensten (al dan niet binnen het complex) zijn specifieke kenmerken van deze vorm van wonen. Vaak gaat het om geclusterde woonvormen." De woningen zullen vallen in de categorie betaalbare huur.

Verkeersbeleidsplan, Gemeente Valkenswaard, Goudappel Coffeng, 13 oktober 1997

De gemeente Valkenswaard wordt in toenemende mate geconfronteerd met de negatieve gevolgen van het groeiende autogebruik. De leefbaarheid staat onder druk door hinder van rijdende en stilstaande voertuigen. Belangrijke uitgangspunten van het verkeersbeleidsplan zijn het verminderen van de verkeersdruk in het centrum en het beter benutten van de bestaande infrastructuur. In het beleid worden de volgende uitgangspunten gesteld:

- concentreren van autoverkeer op stroom- en ontsluitingswegen;

- streven naar grote verblijfsgebieden (waarin ook de Stokerwei is gelegen), waar het doorgaand verkeer uit geweerd is;
- zoveel mogelijk gebruik maken c.q. beter benutten van bestaande infrastructuur;
- ontwikkelen van een primair fietsnetwerk.

Wijkontwikkelingsplan

In februari 2006 heeft de gemeente Valkenswaard het Wijkontwikkelingsplan “Breng Dommelen-Noord tot bloei” opgesteld. Aanleiding voor dit plan zijn de leefbaarheidsproblemen in Dommelen-Noord. Aan de hand van een analyse is gekomen tot een wijkontwikkelingsplan, waarin de nadruk ligt op leefbaarheid en veiligheid, maar met name het verbeteren van de woon- en leefomgeving in de breedste zin van het woord.

Hoofdpunten van het wijkontwikkelingsplan zijn:

- Voorzieningenniveau op maat brengen/houden (winkels, speelgelegenheden, huisarts);
- Tekort aan senioren en starterswoningen;
- Onderzoek doen naar noodzaak woonservice-zone;
- Ontwikkeling van een jongeren-ontmoetingsplek;
- Creëren van herkenningspunten (in kader van de verkeerssituatie).

4.1.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Met het vrijkomen van onderhavige locatie is er ruimte voor herontwikkeling. Het thema voor de herontwikkeling is wonen en zorg. Binnen de kern Dommelen is behoefte aan senioren- en zorgwoningen en clustering van een aantal medische voorzieningen. Het plangebied biedt hiervoor goede mogelijkheden, mede vanwege de directe nabijheid van een aantal centrale voorzieningen. In de gebiedsvisie zijn randvoorwaarden en uitgangspunten opgenomen waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Deze worden hieronder nogmaals weergegeven.

De locatie wordt aan drie zijden begrensd door een (besloten) groenvoorziening, aan twee zijden gecombineerd met infrastructuur. Aan de zijde van de Damianusdreef is een geluidwal gesitueerd die gerespecteerd dient te worden en aan de noord- en zuidzijde dient de groenvoorziening behouden te worden, omdat deze waardevol zijn in de groenbeleving. Alleen aan de zijde van de Stokerwei is het mogelijk om aansluiting te vinden op de bestaande omgeving. Hier dient dan ook een open bebouwingsstructuur gerealiseerd te worden in de vorm van een woonhof. Bebouwingswanden ontstaan aan de noord- en westzijde waar al een sterke begrenzing aanwezig is. Hiermee wordt een L-vormig bouwvolume voorgesteld dat eventueel uitgebreid kan worden naar een U-vorm. In de openbare ruimte van het woonhof vindt in de inrichting een combinatie plaats van parkeren, groen en verblijfsgebied.

Interactie vindt plaats door mogelijkheden te bieden voor kleinschalige private buitenruimtes en de oriëntatie van de appartementen op het hof. Passend binnen de structuur van Dommelen dient de bebouwing te bestaan uit drie bouwlagen, waarbij de derde bouwlaag eventueel als setback uitgevoerd kan worden. De bebouwing onderscheidt zich hiermee van traditionele woonomgeving, hetgeen de bijzondere functie (een combinatie met zorg) versterkt. Het bouwvolume wordt opgesplitst in twee of drie delen (resp. L- en U-vorm), die met elkaar in verbinding staan door een centrale ruimte/stijgpunten. Deze punten zijn hoger en kennen een verbijzondering in bouwvorm en materiaalgebruik door de specifieke gebruiksfunctie. De medische voorzieningen dienen geconcentreerd op één plaats in het gebouw gesitueerd te worden. Een exacte locatie is, afhankelijk van het gewenste oppervlak, in een later stadium aan te wijzen.

Per (zorg)appartement wordt een oppervlakte van ca. 80-100 m² voorgesteld. De plattegrond van de appartementen kan afgestemd worden op de behoefte aan zorg. Daarnaast is het mogelijk om per verdieping een beperkt oppervlak aan algemene ruimte te realiseren. Oriëntatie van de woningen vindt met name plaats op het woonhof, waardoor de ontsluiting van de woningen aan de buitenzijde komt te liggen. In het zuidelijke deel (vleugel) van het gebouw dient de oriëntatie tweezijdig te zijn, omdat hier tevens kwaliteiten in het bosgebiedje aanwezig zijn. Oriëntatie van woningen aan de zuidzijde verbetert tevens de sociale veiligheid, mede in verband met de aanwezige langzaam verkeeroute richting de voorzieningen van Dommelen. In de openbare ruimte dient voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd te worden ten behoeve van de woningen en de voorzieningen. Een groene inpassing, bij voorkeur met bomen dient nagestreefd te worden om een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte te creëren. Met name in het zicht vanaf de Stokerwei is een groene omkadering van belang.

Voor de ontwikkeling van de locatie gelden de volgende randvoorwaarden:

- Er is ruimte voor circa 700 m² aan maatschappelijke (medische) voorzieningen. Deze dienen bij voorkeur geconcentreerd te worden in één vleugel, eventueel over meerdere verdiepingen. Een afzonderlijke entree voor de voorzieningen behoort tot de mogelijkheden;
- Afhankelijk van de gewenste doelgroep/vraag is het mogelijk om tussen de 21 en de 30 senioren/zorgappartementen te realiseren. Belangrijk is de geschiktheid van de woningen voor senioren, conform het gemeentelijke woningbouwbeleid. De woningen vallen binnen de categorie betaalbare huur;
- Een deel van het oppervlak aan voorzieningen en appartementen is flexibel in te vullen conform de behoefte aan medische voorzieningen.
- Het bouwvolume dient vormgegeven te worden als een woonhof met een centrale openbare ruimte;
- De appartementen dienen grotendeels georiënteerd te zijn op het woonhof en op de groenvoorziening aan de zuidzijde;
- De maximale bouwhoogte bedraagt drie bouwlagen, waarvan de derde bouwlaag terugliggend uitgevoerd kan worden;
- Het bouwvolume (L- of U-vorm) is samengesteld uit twee of drie samenhangende bouwvolumes;
- Stijpunten en entree dienen voorzien te zijn van een 'hoogte'accent die de hoekpunten markeert en de bebouwing zichtbaar maakt vanaf de Damianusdreef;
- Gezien de opbouw van het complex ligt een ontsluiting van de appartementen via centrale stijpunten en een galerij voor de hand;
- De woningen op de begane grond zijn voorzien van een kleinschalige private buitenruimte;
- De openbare ruimte aan de buitenzijde van het gebouw dient een parkachtige inrichting te krijgen in aansluiting op de groenvoorziening aan de zuidzijde;
- De openbare ruimte op het woonhof dient te bestaan uit een hoogwaardige inrichting met parkeergelegenheid, groenvoorzieningen en verblijfsruimte.

4.1.3 Openbare ruimte

In de beleidsnota parkeernormering gemeente Valkenswaard, vastgesteld door de raad op 26 juni 2008, geldt voor zorgwoningen een parkeernorm van 0,45 parkeerplaats per woning en voor seniorenwoningen een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Voor de medische voorzieningen is uitgegaan van circa 9 parkeerplaatsen (circa 700 m²).

Bij de ontwikkeling wordt als randvoorwaarde gesteld dat er voldoende parkeerplaatsen worden

gerealiseerd conform de beleidsnota.

Het straatprofiel aan de Stokerwei zal zoveel mogelijk gerespecteerd moeten worden. Kwaliteiten op het woonhof worden gecreëerd door een concentratie van parkeervoorzieningen met groene elementen in te passen (inkadering). In het bijzonder de situering van bomen zal de groenbeleving ter plaatse versterken. Er dient een goede balans gevonden te worden tussen verharding en groen. Tevens kan gedacht worden aan een (beperkt) verdiepte ligging van de parkeergelegenheid.

Tot slot dient, in goed overleg met de brandweer, een extra brandkraan geplaatst te worden.

4.1.4 Beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteit gelden de volgende uitgangspunten:

- Voor de nieuwbouw wordt een moderne architectuur voorgesteld, waarmee enerzijds aangesloten wordt op het karakter van de omgeving en anderzijds vernieuwende elementen worden toegevoegd. Deze mag niet contrasteren met bebouwing in de omgeving;
- De bebouwing dient als één samenhangend geheel vormgegeven te worden met genuanceerde verschillen tussen de twee à drie onderdelen dor verschil in functie en wijze van ontsluiten;
- Bebouwing drie bouwlagen;
- De gevelindeling dient regelmatig, maar gedifferentieerd te zijn. Aan de binnenzijde van het woonhof dient de gevel open en transparant te zijn, waardoor interactie met de buitenruimte mogelijk is;
- De gevel aan de buitenzijde kan op een meer besloten manier vormgegeven worden, mede doordat nauwelijks zichtrelaties aanwezig zijn. Wel dienen deze zijden van het gebouw als voorzijde beschouwd te worden;
- De zijgevels aan de Stokerwei dienen open te zijn, zodat vanaf de Stokerwei een samenhangend straatbeeld ontstaat;
- Dieptewerking in de gevel dient gerealiseerd te worden door (gedeeltelijk) inpandige balkons (loggia);
- De gevels dienen opgetrokken te worden uit metselwerk, maar in de detaillering kunnen andere materialen toegepast worden;
- De hoekpunten (stijgpunten) dienen voorzien te zijn van in hoofdzaak transparante bouwmaterialen.

Voor het overige gelden de eisen zoals geformuleerd in de Welstandsnota van de gemeente Valkenswaard.

4.2 Uitvoerbaarheid van plan

Het onderzoek heeft zich ingevolge artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro ook uitgestrekt tot de uitvoerbaarheid van het plan.

Op grond van de nieuwe Wet ruimtelijk ordening zal bij vaststelling van het bestemmingsplan eveneens een exploitatieplan vastgesteld moeten worden. De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Het project 'Stokerwei 2' valt binnen de prestatieafspraken met de woningbouwvereniging Woningbelang. Het gehele plangebied is eigendom van de gemeente. De gemeente zal bouwrijpe kavels verkopen aan Woningbelang. De investeringen in het plangebied, benodigd voor het bouwrijp maken van de kavels en de aanleg van openbare voorzieningen in het plangebied, worden uit de verkoop van bouwrijpe kavels en eventueel overige gemeentelijke middelen gedekt. De grondexploitatie is derhalve sluitend. Deze krijgt de gemeenteraad nog apart aangeboden. De uitvoering van het plangebied is daarmee economisch verantwoord. De kosten zijn dus anderszins verzekerd. Op grond van artikel 6.12 lid Stokerwei 2, vastgesteld

2 Wro kan de gemeenteraad bepalen daarom geen grondexploitatie vast te stellen.

4.3 Handhaving

Toezicht en handhaving van een bestemmingsplan houden in de eerste plaats in, dat van overheidswege wordt gekeken op de naleving van de regelgeving. De gemeente inventariseert de uitkomsten van een dergelijk onderzoek en vormt zich een oordeel. Tenslotte beslist zij of er interventies in de vorm van maatregelen en acties nodig zijn.

Aangezien het plan een ontwikkelingsplan is, is er, mits gebouwd gaat worden conform de bouwvergunning, in dit perceel geen sprake van illegale bouwwerken.

4.4 Juridische regeling

4.4.1 Algemeen

De uitgangspunten die bij het opstellen van de bouw- en gebruiksregels zijn gehanteerd, luiden als volgt.

De nieuwe bepalingen moeten:

- het behoud van de stedenbouwkundige kwaliteit zeker stellen;
- bijdragen aan uniformiteit;
- praktisch uitvoerbaar zijn (mede voor plantoetsers);
- redelijk en verklaarbaar zijn (antwoord geven op vraag met welk oogmerk zij gesteld zijn);
- leven in rechtsbewustzijn van burgers en als zodanig afdwingbaar zijn (draagvlak creëren).

De planregels zijn zo opgesteld, dat ze de starheid missen, zonder echter te vervallen in een situatie, waarin "alles mogelijk is".

Alvorens diverse artikelen van de planregels nader worden verklaard met het oog op een juiste toepassing, is hieronder eerst nog aandacht besteed aan de opbouw sec.

De gemeente dient de standaardisatie van de regels te bevorderen om digitale uitwisselbare IMRO-gecodeerde bestemmingsplannen te hebben.

Elke bestemmingsbepaling heeft een vaste opbouw. Het ministerie van VROM geeft hiertoe in het kader van de Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen, ook wel aangeduid met DURP, handreikingen. De gemeente heeft met het bestemmingsplan "Stokerwei 2" getracht daaraan zoveel mogelijk gehoor te geven. In de laatste fase van planvoorbereiding heeft de gemeente gekozen voor de DURP-standaarden 2006 (SVBP 2006).

Dit betekent, dat een bestemmingsbepaling doorgaans bevat: een bestemmingsomschrijving (vroeger aangeduid met doeleinden); bouwregels, ontheffing(en) van de bouwregels, specifieke gebruiksregels; ontheffing(en) van de gebruiksregels; en eventueel een aanlegvergunningstelsel en een wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk mag zijn, dat een dergelijke bepaling niet alle elementen behoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. Een vaste opbouw van de bestemmingsregels verhoogt de leesbaarheid en heeft een meerwaarde bij de praktische uitvoering. Dankzij een dergelijke standaardisering in digitale bestanden kunnen bijvoorbeeld architecten, die in meerdere gemeenten opereren, veel gemakkelijker een bestemmingsplan doorgronden. Dit geldt evenzeer voor de beoordelende instanties van bestemmingsplannen: provincie en Raad van State.

4.4.2 Artikelsgewijze toelichting

Voor zover nodig worden de bestemmingen onder dit hoofdstuk nader toegelicht.

Artikel 1 BEGRIPPEN

In dit artikel worden in de verdere regels gehanteerde begrippen nader omschreven om bij de toepassing duidelijkheid te geven aan betekenis en reikwijdte.

ad bouwperceel:

In feite is het bouwperceel het stuk grond, dat bij de beoordeling van een bouwvergunningsaanvraag moet worden aangemerkt als behorende bij de aangevraagde bebouwing. Let op: indien bij een woning een deel van een aangrenzende bestemming groenvoorziening bij de aanvraag is opgegeven als bouwperceel, dan dient deze aanvraag toch beoordeeld te worden zonder dit gedeelte. Meten dient beperkt te zijn tot de bestemming, waarvoor de regeling geldt.

Het begrip "bouwperceel" kan nodig zijn om het toelaatbare bebouwingsareaal rechtvaardig per vestiging, per bedrijf, per beheerseenheid of per wooneenheid etc. te verdelen. Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming kan in bepaalde gevallen meerdere bouwpercelen omvatten. Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor bij huurcomplexen die als eengezinswoningen in een rij gerealiseerd zijn. In dit geval moet aan het begrip perceel een andere betekenis worden toegekend dan normaal in het eigendomsrecht geldt.

Artikel 2 WIJZE VAN METEN

Dit artikel beschrijft de wijze van meten om bij hantering van sommige begrippen duidelijk te maken wat de uitgangspunten zijn om de maat te bepalen en hoe een en ander in praktische zin moet worden verklaard en toegepast.

ad de goothoogte van een bouwwerk

De hoogte van bouwvolumes reguleren kan op verschillende manieren. Traditioneel wordt hierbij in Valkenswaard het begrip goothoogte als belangrijke factor gehanteerd. De onderliggende gedachte is een mogelijke opbouw van bouwmassa's in een hoofdvolume met daarop mogelijk een secundair volume in de vorm van een kapconstructie of daarmee vergelijkbare dakafdekking. Vaak is het onderscheid tussen beide niet voor de volle honderd procent eenduidig.

Met de goothoogte wordt beoogd de maximale hoogte van de basismassa te reguleren. De te toetsen hoogte moet dan ook plaatsvinden aan de hand van de goothoogte die representatief kan worden geacht voor de hoofdmassa.

Artikel 2 over de "wijze van meten" sluit met een lid waarin is opgenomen, dat ondergeschikte bouwdelen bij het meten buiten beschouwing worden gelaten, mits aan een 2-tal voorwaarden wordt voldaan. Er is een niet-limitatieve opsomming gegeven van ondergeschikte bouwdelen. De reden van "buiten beschouwing laten" is gebaseerd op de volgende feiten. Om de contouren van de stedenbouwkundige massa te toetsen, zijn ondergeschikte bouwdelen die niet representatief zijn voor de massa en verschijningsvorm van een gebouw, van mindere betekenis. In deze context is het niet gerechtvaardigd om in de gegeven situatie van een maatoverschrijding te spreken die niet tolerabel is.

Tot openbare ruimten worden de openbare weg en openbaar groen gerekend. Voor het garanderen van veiligheid dienen maatafwijkingen hier apart in beschouwing te worden genomen; een directe toelaatbaarheid is in deze gevallen minder gewenst.

Wanneer niet voldaan wordt aan de voorwaarden om te mogen afwijken, kan in bepaalde gevallen de gemeentelijke bouwverordening soelaas bieden om met een voorwaardelijke ontheffing toch nog wat meer toe te laten.

Artikel 4 MAATSCHAPPELIJK (M)

Deze bestemming is gelegd op gronden voor activiteiten op het gebied van openbaar bestuur, openbare en maatschappelijke dienstverlening, religie, educatie, sport, verenigingsleven, sociale en culturele doeleinden of hiermee gelijk te stellen voorzieningen. In dit verband kan gedacht worden aan bijvoorbeeld (dependances van) gemeentekantoren, politiebureaus, nutsbedrijven, postkantoren, kantoorvestigingen voor maatschappelijk werk en instellingen voor werkgelegenheid, kerken, scholen en onderwijsondersteunende instellingen, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen, sportscholen en fitnesscentra, sportvoorzieningen, speeltuinen, buurthuizen en wijkcentra, musea, huisartsenpraktijken, tandartsenpraktijken, praktijkvestigingen voor fysiotherapie, (poli-)klinieken en diagnostische centra, verzorgings- en verpleegtehuizen,

"ondersteund wonen", instellingen en bureaus voor thuiszorg, ambulancediensten en uitvaartcentra.

Prostitutie is uitdrukkelijk uitgesloten, zodat bijvoorbeeld bordelen en erotische massagesalons niet mogen voorkomen.

Artikel 5 VERKEER (V)

Deze bestemming geldt voor wegen, straten en pleinen. De gronden zijn primair bedoeld om er (als voetganger) enige tijd door te brengen en verder voor de ontsluiting van aanliggende of nabijgelegen percelen. Dergelijke verblijfsgebieden kunnen zich manifesteren als winkelerven, woonstraten, woonerven en paden. Tevens is de bestemming "Verkeer" bedoeld voor gestructureerd parkeren en verder ook voor zogenaamd aankledingsgroen als onderdeel van de straatinrichting, zonder dat sprake is van een grootschalige structurele groeninvulling. Daarnaast zijn er speelvoorzieningen toegestaan en objecten van openbaar nut, alsook dagrecreatie. Van de verkeersdeelnemers maken dus voetgangers een belangrijk deel uit binnen deze bestemming.

Artikel 8 ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS

Op deze algemene ontheffingsbepaling kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen met 10%, voor het oprichten van bouwwerken ter wering van geluidhinder, voor gebouwtjes ten dienste van het verkeer of openbaar nut, voor antennes en zendmasten en voor bepaalde bouwwerken op of direct nabij de openbare weg.

Artikel 10 OVERGANGSRECHT

In artikel Overgangsrecht bouwwerken wordt gesproken over bouwwerken, die op het tijdstip van terinzagelegging van het bestemmingsplan bestaan, in uitvoering zijn, dan wel kunnen worden gebouwd. Het gaat hier om verleende bouwvergunningen op grond van de Woningwet vóór het tijdstip van tervisielegging van dit bestemmingsplan in het kader van de vaststellingsprocedure.

Hoofdstuk 5 Overleg

Een bestemmingsplanprocedure start conform artikel 3.1.1. Bro met overleg van betrokken gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg van de ruimtelijke ordening. Veelal gebeurd aan de hand van een voorontwerpbestemmingsplan. Men zou kunnen overwegen dat, aangezien dit een nieuw bestemmingsplan is, er nog vooroverleg gevoerd zou moeten worden. Echter, het perceel heeft al zes weken ter inzage gelegen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan 'Dommelen 2009'. Deze ter inzagelegging kan beschouwd worden als vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 Bro. Ook heeft er op 23 april 2009 een informatieavond plaatsgevonden over dit bouwplan. Het verslag van deze avond is bijgevoegd als bijlage.

Er is één zienswijzen ontvangen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan Dommelen 2009. Hieronder is deze zienswijzen opgenomen en is aangegeven of dit heeft geleid tot aanpassing van het plan.

	Fam. M. Keppel	Braspenninghof 36, 5551 DM Valkenswaard
a.	Reclamant ageert tegen de ontwikkeling aan de Stokerwei. Door de drie verdiepingen van de ontwikkeling ontstaat inkijk in de woning van reclamant en bovendien	
b.	lichtvervuiling.	
c.	Reclamant begrijpt niet waarom aan de Stokerwei een voorziening voor dokter, apotheek e.d. gerealiseerd moet worden, omdat alles al binnen 500 meter vanaf de Stokerwei aanwezig is.	
d.	De ontwikkeling levert veel meer geluidshinder op door extra auto's, afremmen en drempels.	
	Reclamant geeft aan dat het geluid van autobanden harder is dan het motorgeluid. Of het asfalt is niet stil genoeg of de geluidswal is te laag (ca. 30 cm verzakt en vertrapt). Daarnaast vraagt reclamant zich af waarom fietsers gehinderd worden door alle op- en afritten en drempels.	
Reactie gemeente		
a.	Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Stokerwei is een gebiedsvisie opgesteld. In deze gebiedsvisie is een afweging gemaakt van belangen. De voorgestelde invulling wordt als een passende invulling aangemerkt. Op 6 mei 2008 is de gebiedsvisie vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders om vervolgens verwerkt te worden in het bestemmingsplan "Dommelen 2009".	
	In het geldende bestemmingsplan "Schepelweijen Zuid: Uitwerkingsplan Belleman-Noord" is het perceel Stokerwei 2 bestemd als "Bijzondere doeleinden II". Binnen deze bestemming mag de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 12 meter bedragen. Het bestemmingsplan "Dommelen 2009" biedt, na ontheffing, een maximale goothoogte van 12,1 meter, dat als een zeer geringe afwijking wordt beschouwd. Daarnaast is het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan verder van de perceelsgrens gelegen dan in het geldende bestemmingsplan, waardoor er niet meer op de perceelsgrens kan worden gebouwd. Inkijk in de woning van reclamant zal hierdoor niet toenemen. Lichtvervuiling zal door de ontwikkeling minimaal zijn doordat de afstand groot genoeg is.	
b.	Er blijkt juist behoefte te zijn aan de clustering van een aantal medische voorzieningen in Dommelen. De ligging nabij andere voorzieningen maakt deze locatie geschikt, waardoor de gebiedsvisie op 6 mei 2008 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.	
c.	Uit de gebiedsvisie is niet gebleken dat door onderhavige ontwikkeling het verkeer en daarmee de geluidshinder onevenredig zal toenemen.	
d.	Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan "Dommelen 2009". De opmerkingen zijn ter behandeling doorgegeven aan de afdeling Leefomgeving.	
Voorstel		

a.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
b.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
c.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
d.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Dit betekent dat het bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wro als ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd voor het indienen van zienswijzen. Vooraf zal hiervan kennisgeving plaatsvinden in de Kempener Koerier en de Staatscourant. Tevens zullen de betrokken instanties hierover worden geïnformeerd.

Besluit hogere grenswaarden

Verslag informatieavond 23 april 2009

REGELS

deel uitmakende van het bestemmingsplan

"Stokerwei 2"

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 BEGRIPPEN

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Stokerwei 2" van de gemeente Valkenswaard;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

een grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 achterperceel:

gedeelte van het bouwperceel gelegen achter de van de weg afgekeerde bouwgrens en achter het verlengde van die grens;

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage:

het percentage van de voor de desbetreffende bestemming aangewezen gronden, dat per bouwperceel mag worden bebouwd;

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.11 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.12 bouwlaag:

het geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, zolder en vliering;

1.13 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.14 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.16 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.17 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.18 de naar de weg gekeerde bouwgrens:

de bouwgrens aan de zijde van de weg;

1.19 de van de weg afgekeerde bouwgrens:

de bouwgrens aan de zijde van het achterperceel;

1.20 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.21 eengezinswoningen:

woningen waar geen andere woningen boven of onder zijn gebouwd;

1.22 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.23 gestapelde woning:

een woning of wooneenheid die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen;

1.24 hoofdgebouw:

een gebouw dat gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken;

1.25 horecabedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen (alcoholische) dranken en/of voedsel en/of van nachtverblijf al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie;

1.26 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.27 peil:

referentie-maaiveld;

1.28 prostitutiebedrijf:

een bedrijf, waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding als beroep wordt uitgeoefend;

1.29 referentie-maaiveld:

- a. bij nieuw te bouwen hoofdgebouwen en daarbij behorende aan- of uitbouwen:
het straatpeil ter plaatse van de perceelgrens vermeerderd met 3 centimeter per meter afstand tussen de hoofdtoegang van het gebouw en die perceelgrens met een maximum van 30 centimeter;
- b. bij bijgebouwen:
de gemiddelde maaiveldhoogte van het aansluitend afgewerkte terrein;
- c. bij bestaande gebouwen:
een denkbeeldig vlak op 5 centimeter onder het niveau van de afgewerkte begane grondvloer;

1.30 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.31 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, etc.;

1.32 woning/wooneenheid:

een complex van ruimten, dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

1.33 (zakelijke) dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, al dan niet door middel van een baliefunctie, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.34 zolder

Ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afdekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt (uitmaken) van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse grens van het bouwperceel;

2.2 bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:

de gezamenlijke oppervlakten van de gebouwen, die op hetzelfde perceel zijn of mogen worden opgericht, daaronder de oppervlakten van kelderruimten onder maaiveld mede begrepen met uitzondering van parkeerkelders;

2.3 breedte van een bouwperceel:

tussen de zijdelingse perceelgrenzen, in de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens;

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkappen;

2.7 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.10 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidsmuren.

2.11 ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
- b. de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet plaatsvindt boven openbare ruimten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 GROEN (G)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding aangewezen voor "GROEN (G)" zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen;
- b. bermen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. voet- en fietspaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. dagrecreatie;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens begrepen geluidwerende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 3.1 omschreven bestemming met een maximale hoogte van 5 meter.

Artikel 4 MAATSCHAPPELIJK (M)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding aangewezen voor "MAATSCHAPPELIJK (M)" zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. het openbaar bestuur, openbare en maatschappelijke dienstverlening, religie, educatie, sport, verenigingsleven, (para-) medische, sociale en culturele doeleinden en hiermee gelijkt stellen voorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel en horecabedrijven ten dienste van deze voorzieningen,
 - 2. voor zover op de verbeelding aangeduid met (w) mede voor wonen, met de daarbijbehorende:
- b. groenvoorzieningen;
- c. (parkeer-)voorzieningen;
- d. erven en terreinen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 4.1 omschreven bestemming onder de navolgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal woningen bedragen;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt 100, tenzij op de verbeelding expliciet een ander lager percentage is aangegeven, dat niet mag worden overschreden;
- d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding voor bouwvlakken is aangegeven;
- e. het aantal bouwlagen boven de maximale toegestane goothoogte mag maximaal 1 bedragen;
- f. de hoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter en die van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter.

Artikel 5 VERKEER (V)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding aangewezen voor "VERKEER (V)" zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. (fiets- en voet-)paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groen- en speelvoorzieningen;
- e. doeleinden ten dienste van openbare nut;
- f. dagrecreatie;
met daaraan ondergeschikt:
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
met de daarbijbehorende:
- h. bouwwerken.

5.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 5.1 omschreven bestemming, zoals:

- a. bij parkeervoorzieningen behorende bouwwerken;
- b. bouwwerken behorende tot het straatmeubilair;
- c. fietsenstallingen;
- d. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 ANTI-DUBBELTELREGEL

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

7.1 Gebruiksregels

7.1.1 Meest doelmatig gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen.

Artikel 8 ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen

van het plan voor:

- a. geringe afwijkingen van de in het plan aangegeven bestemmingsgrens, van het beloop of het profiel van een weg, alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks bij de definitieve uitmeting, bij de verkaveling of bij de nadere detaillering noodzakelijk en/of wenselijk is, mits de genoemde afwijkingen niet meer van 10% bedragen;
- b. geringe afwijkingen van de in het plan voorgeschreven maten ten aanzien van afstand tussen woningen, van afstand tot zijdelingse perceelgrenzen, van bebouwde oppervlakten, alsmede van goothoogte van gebouwen met ten hoogste 10%;
- c. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van het (weg-, spoorweg-, of water-) verkeer en de waterhuishouding of ten dienste van het openbaar nut - met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen -, mits deze bouwwerken geen grotere oppervlakte dan 15 m² en geen grotere goothoogte dan 3 meter hebben;
- d. het oprichten van gebouwtjes als jongeren ontmoetingsplaats (= Jop), mits deze bouwwerken geen grotere oppervlakte dan 40 m² en geen grotere bouwhoogte dan 3 meter hebben;
- e. het oprichten van liftschachten en trappenhuizen als onderdeel van de hoofdbouw tot maximaal 3 meter boven de toegelaten goothoogte voor de hoofdbouw;
- f. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het telecommunicatieverkeer -waaronder begrepen antennes en zendmasten-, al dan niet van openbare aard, mits de hoogte ten hoogste 40 meter bedraagt;
- g. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter wering van geluidhinder en/of luchtverontreiniging, brand- en explosiegevaar, mits de hoogte ten hoogste 5 meter bedraagt;
- h. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclaimedoeleinden direct nabij de openbare weg, mits de hoogte ten hoogste 2,5 meter bedraagt;
- i. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de openbare weg die niet behoren tot de specifieke uitrusting van een weg, alsmede op openbare groenvoorzieningen, mits de hoogte ten hoogste 10 meter bedraagt.

Burgemeester en wethouders kunnen bij de ontheffing nadere eisen stellen ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 ALGEMENE PROCEDUREREGELS

- a. Op de voorbereiding van het besluit inzake ontheffing zoals bepaald in voorliggend bestemmingsplan is de volgende procedure van toepassing:
 1. het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende een periode van vier weken voor een ieder ter inzage;
 2. van de terinzagelegging wordt van te voren kennisgeving gedaan in een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad;
 3. gedurende de termijn van terinzagelegging kan een belanghebbende zijn of haar zienswijze tegen het voornemen tot het verlenen van een wijziging, ontheffing danwel aanlegvergunning schriftelijk indienen bij het college van burgemeester en wethouders;
 4. indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
- b. Het bepaalde in lid 1, sub b, kan achterwege blijven, indien door middel van een al dan niet op naam gestelde kennisgeving aan de omwonenden en/of andere belanghebbenden het beoogde doel kan worden bereikt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 OVERGANGSRECHT

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als: Regels bestemmingsplan "Stokerwei 2".