

Bestemmingsplan Waalresegweg Rede

Gemeente Valkenswaard



Bestemmingsplan

Waalreseweg Rede

Gemeente Valkenswaard

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

januari 2011

Vastgesteld:

27 januari 2011

Projectgegevens:

TOE03-WGB00003-01A

REG03-WGB00003-01A

TEK03-WGB00003-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0858.BPwaalresewegrede-VA01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	De voorgeschiedenis	1
1.2	Plankarakter	1
1.3	Leeswijzer	1
2	Begrenzing/situering plangebied en bestaande juridische regeling	3
3	Beleidskader	5
3.1	Samenvatting	5
3.2	Nationaal ruimtelijk beleid	5
3.3	Provinciaal ruimtelijk beleid	6
3.4	Regionaal ruimtelijk beleid	9
3.5	Gemeentelijk beleid	11
4	Beschrijving bestaande toestand	19
4.1	Ruimtelijke en functionele kwaliteit	19
4.2	Fysieke milieuwaarden	19
4.3	Archeologisch onderzoek	27
4.4	Monumenten	27
4.5	Waterhuishouding	27
5	Beleidsuitgangspunten	29
5.1	Ruimtelijke inpassing	29
5.2	Handhaving	31
5.3	Uitvoerbaarheid van plan	32
5.4	Juridische regeling	32
6	Overleg	37
6.1	Vooroverleg	37
6.2	Zienswijzen	37
7	Bronnen	39
7.1	Boeken en rapporten	39
7.2	Websites	39

Separate bijlagen:

- Bas van Spréw, Archeologietoets, 23 januari 2008
- BILAN, Vleermuizenonderzoek, 8 december 2009
- Croonen Adviseurs, Boominventarisatie, 2007
- Croonen Adviseurs, Rapport akoestisch onderzoek, mei 2008
- Inpijn-Blokpoel, Geohydrologisch onderzoek, 28 januari 2008
- Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, Akoestisch onderzoek hinderlijke bedrijvigheid, inclusief adstructie, 16 juli 2008
- Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, Nader onderzoek hinder bedrijvencentrum Delta, juli 2008
- Syncera Milieu, Bodemonderzoek, 16 september 2007
- Syncera Milieu, Saneringsplan Waalreseweg 17

1 Inleiding

1.1 De voorgeschiedenis

Op het voormalige terrein van NV Rede aan de Waalreseweg in Valkenswaard is een nieuwe ruimtelijke en functionele invulling met woningen voorzien. Deze invulling is uitgebreid beschreven in de door het college vastgestelde gebiedsvisie die voor dit terrein is opgesteld.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het huidig vigerend bestemmingsplan, zodat voorliggend bestemmingsplan is opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de ontwikkeling mogelijk te maken.

De gebiedsvisie heeft als basis voor dit bestemmingsplan gediend. De visie beschrijft een groter gebied dan waar dit bestemmingsplan voor geldt. Naast het voormalige terrein van NV Rede maken namelijk ook het politiebureau (Waalreseweg 5) en het terrein van het garagebedrijf (hoek Waalreseweg en Dijkstraat) onderdeel uit van de gebiedsvisie. Voor de ontwikkeling op laatstgenoemd terrein is een apart bestemmingsplan opgesteld. Voor het politiebureau zijn op korte termijn nog geen concrete ontwikkelingen voorzien.

1.2 Plankarakter

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuwe ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied voorzien. Het voormalige bedrijfsterrein wordt omgevormd tot een woongebied. In hoofdstuk 4 wordt het stedenbouwkundig plan nader beschreven.

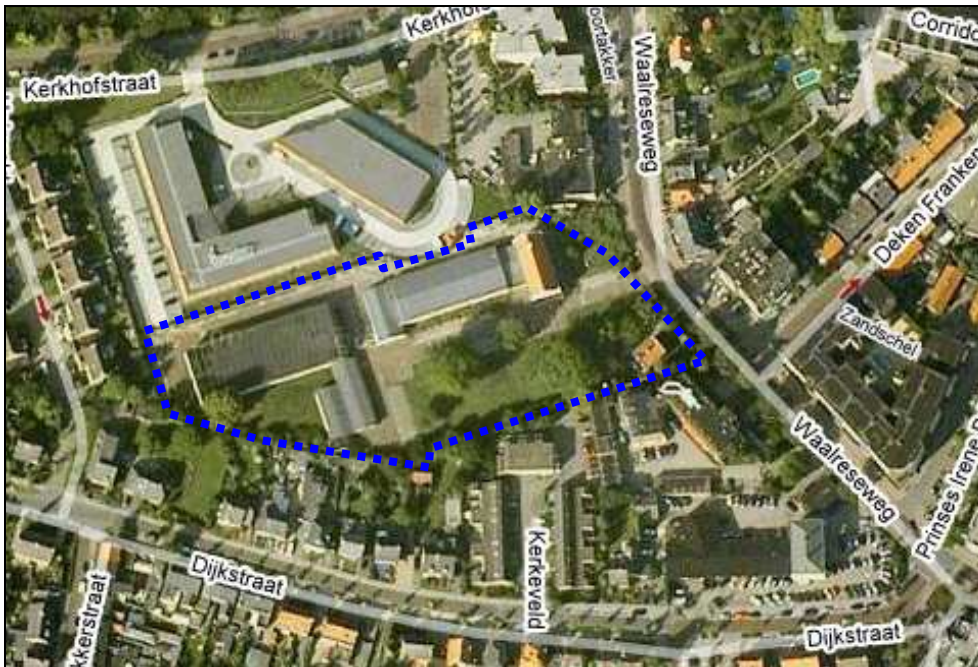
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt gekeken naar de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie en komen de noodzakelijke onderzoeken ter sprake. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Daarnaast komt hier ook de juridische opzet en uitvoerbaarheid van het plan ter sprake. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 verslag gedaan van de gevoerde procedures.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.

2 Begrenzing/situering plangebied en bestaande juridische regeling

Het plangebied bevindt zich in het westelijk deel van het centrum van Valkenswaard. Het betreft de percelen die kadastraal bekend staan als E3473 (ged.), E217 en E3472. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door het bedrijvent centrum Delta aan de Kerkhofstraat. De oostelijke grens wordt gevormd door de Waalreseweg. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het politiebureau en de achterperceelsgrenzen van de woningen aan de Dijkstraat. De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de achterperceelsgrenzen van de woningen aan het Huisveld. Zie ook onderstaande afbeelding.



Luchtfoto plangebied (Bron: maps.google.nl)

Momenteel vigeert voor de locatie aan de Waalreseweg het bestemmingsplan 'Centrum-Randgebied'. Dit plan is door de gemeenteraad van Valkenswaard vastgesteld op 16 december 1998 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 24 maart 1999.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan rust op het gehele plangebied de bestemming 'centrumfunctie II'. De gronden zijn bestemd voor bedrijven –inclusief één verkooppunt en/of afleverpunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van L.P.G.-, voor handel (inclusief handel in volumineuze goederen) en dienstverlening (inclusief kantoren) en voor wonen.

Hoewel de woonfunctie niet is uitgesloten, laat het vigerende bestemmingsplan de ontwikkeling van het gehele plangebied als woongebied niet toe. Uitgangspunt van het vigerende plan was, dat een gedifferentieerd beeld van functies behouden moest blijven.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk zijn de relevante beleidsstukken opgenomen die voor het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling van toepassing zijn.

3.1 Samenvatting

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft een verdichting van het bestaande stedelijk gebied van de kern Valkenswaard. Het voormalige terrein van het bedrijf NV Rede wordt herontwikkeld tot een woongebied. Deze ontwikkeling past binnen het nationaal en provinciaal beleid waarin intensief en zuinig ruimtegebruik een belangrijk aandachtspunt is.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het plangebied is de 'Groene Wig Waalreseweg'; het plangebied dient te worden ingevuld met veelal gestapelde bebouwing in een groene, parkachtige omgeving, om het groen vanuit de kom te verbinden met het groen van de begraafplaats.

Vanuit het oogpunt van volkshuisvesting zijn de volgende punten relevant voor de ontwikkeling van het plangebied:

- Er mag gebouwd worden voor de natuurlijke bevolkingsaanwas, of meer op basis van een goed gefundeerd volkshuisvestingsplan of woonvisie.
- Er dient zoveel mogelijk te worden ingespeeld op de vraag van de diverse woongroepen op de woonmarkt, dus een mix aan woningtypes en variatie in huur/koop en prijsklasse.
- Het plan dient te passen binnen de woningbehoefte van de gemeente Valkenswaard.

3.2 Nationaal ruimtelijk beleid

3.2.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling' in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Hierbij wil het Rijk zich niet meer met alles bemoeien, maar strategisch op hoofdlijnen sturen.

Onder het motto: ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’ hebben decentrale overheden (provincies en gemeenten) meer ruimte gekregen om hun eigen weg te gaan. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Met andere woorden: het Rijk legt meer de nadruk op ‘ontwikkelingsplanologie’ en minder op ‘toelatingsplanologie’.

In de Nota Ruimte zijn uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Deze (algemene) basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

Een belangrijke generieke regel is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat hierbij voorop.

Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten.

De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

3.3 Provinciaal ruimtelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werken leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant.

Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.



Uitsnede Structurenkaart met globale ligging van het plangebied, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, (Bron: provincie Noord-Brabant, 2010)

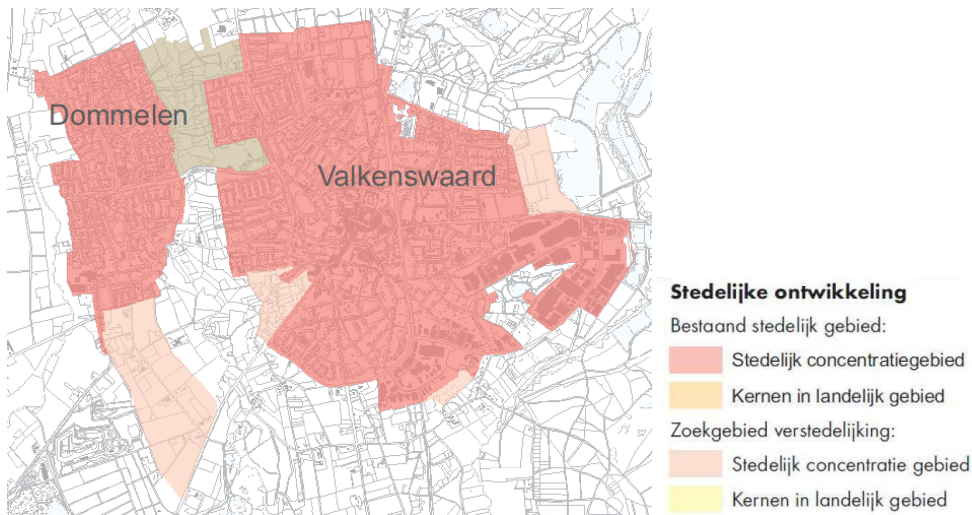
Het plangebied is conform de Structurenkaart gelegen in het 'Stedelijk concentratiegebied'. Het stedelijk concentratiegebied is een gebied waarbinnen bij de opgave voor wonen en werken het accent sterker wordt verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur.

3.3.2 Verordening Ruimte, 2010

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen wordt aangevuld en gewijzigd. De inspraaktermijn van het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2 is inmiddels gesloten. Gedeputeerde Staten gaan de ingediende reacties beoordelen en beantwoorden.

In fase 1 van de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimtevoor-Ruimte. Fase 2 bevat regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en leisure, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. Daarnaast wordt een aantal regels uit fase 1 aangevuld/herzien. Zo bevat fase 2 een regeling met betrekking tot compensatie bij wijzigingen van de EHS-begrenzing en worden een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en investeringsregels voor landschapontwikkeling geïntroduceerd. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid, zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's is vastgelegd op de kaarten behorende bij fase 1 van de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.



Kaartbeelden Verordening Ruimte fase 2: Stedelijke ontwikkeling (bron: Provincie Noord-Brabant, 2010)

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte fase 2 gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling op deze locatie is daarmee passend binnen het beleid om juist het bestaand stedelijk gebied te versterken. In de paragrafen 3.5.3 Woningmarktonderzoek Valkenswaard en 5.1.4 Volkshuisvesting/programma wordt nader onderbouwd hoe de verstedelijking op deze locatie past binnen het centrum van Valkenswaard.

3.4 Regionaal ruimtelijk beleid

3.4.1 Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

Het beleid voor de stedelijke regio Eindhoven-Helmond en de landelijke regio's Groot Kempen, Heeze-Leende-Cranendonck en De Peel is uitgewerkt in één document: het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant.

Dit plan vormt een belangrijk kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Valkenswaard en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld.

Het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant is op 8 maart 2005 als uitwerkingsplan van het toenmalige streekplan (tegenwoordig Interimstructuurvisie) door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant goedgekeurd.

Het SRE-gebied is opgedeeld in drie landelijke regio's (Groot Kempen, Heeze-Leende-Cranendonck en De Peel) en de stedelijke regio Eindhoven. Valkenswaard valt binnen de stedelijke regio Eindhoven.

In het Uitwerkingsplan zijn een aantal speerpunten van beleid geformuleerd. Met name de volgende speerpunten zijn voor dit project relevant:

- verstedelijking in de stedelijke regio;
- intensief en zuinig ruimtegebruik.

In het Uitwerkingsplan is een kwantitatief bouwprogramma (woningbouw en bedrijven-terrein) opgesteld en is beleid geformuleerd om de kwaliteit te waarborgen.

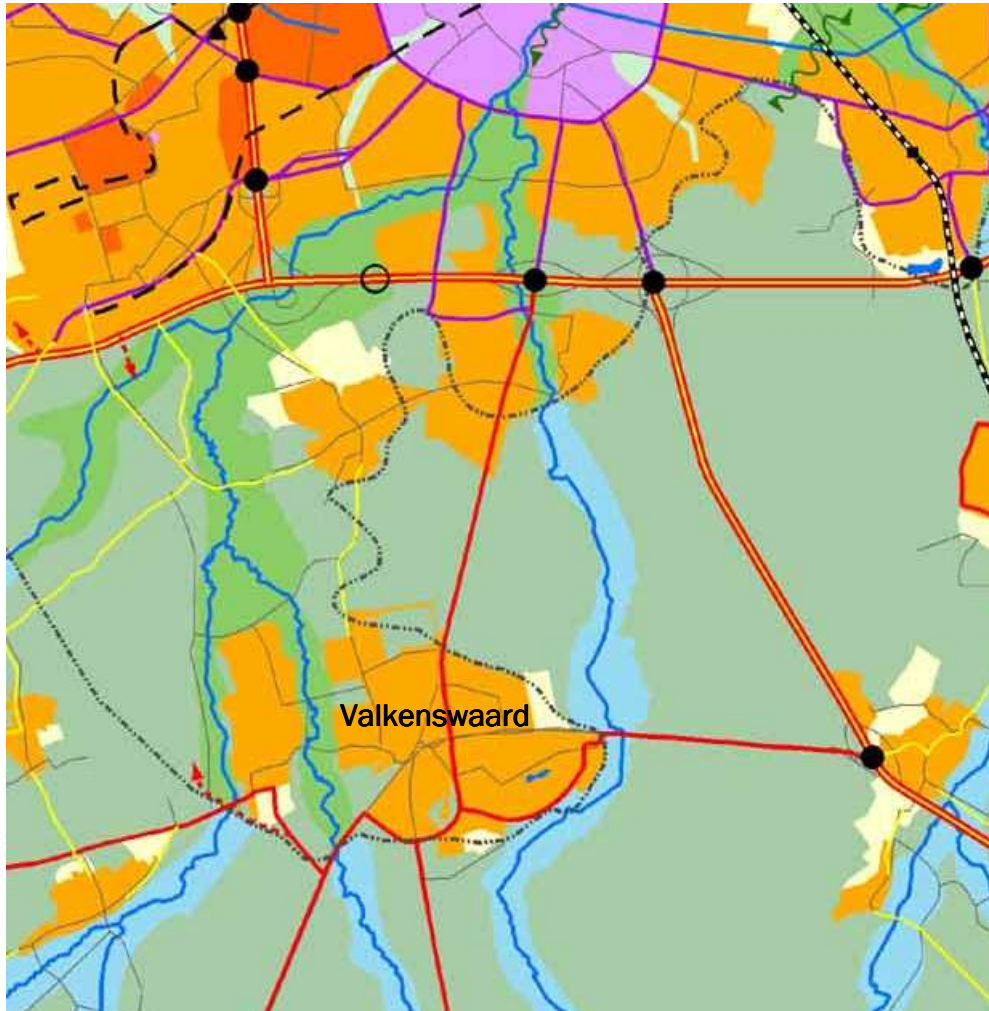
De woningbouwbehoefte is opgesteld aan de hand van de 'Notitie woningbouwcijfers 2005 - 2010'. De gemeenten mogen bouwen voor migratiesaldo nul. Als gemeenten meer willen bouwen dan kan dat alleen op basis van een goed gefundeerd volkshuisvestingsplan of woonvisie. Daarnaast gelden enkele richtlijnen ten aanzien van waar deze woningen gebouwd kunnen worden:

- 50% moet in de bebouwde kom gebouwd worden.
- Onder bepaalde voorwaarden mag buiten de bebouwde kom worden uitgebreid.

In de stedelijke regio hebben de randgemeenten van Eindhoven (BOR) een bestuurlijk akkoord gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over te bouwen aantal huur- en koopwoningen. Een en ander teneinde de sociale scheefheid tussen Eindhoven en de randgemeenten op te heffen en om ruimte te vinden voor de grote behoefte aan groenstedelijk woonmilieu. Daarnaast werken de grote steden aan de ontwikkeling van een hoofdstedelijk woonmilieu in de binnensteden. Beide woonmilieus zijn noodzakelijk om hooggekwalificeerd personeel te binden aan de regio.

De ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de regio zijn in het Uitwerkingsplan beschreven en vastgelegd in een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). De laagbenadering uit het Streekplan is hierbij leidend geweest. Het DRS vormt de basis voor het ruimtelijk ontwerp, waarbij de bestaande infrastructuur dient als draager/kapstok van de ruimtelijke ontwikkeling.

In het ruimtelijk ontwerp is een voorstel ontwikkeld voor de stedelijke ontwikkeling van wonen en werken voor de termijn tot 2020. Belangrijke doelstellingen van het ruimtelijk ontwerp zijn een concentratie van verstedelijking in de regio en meer samenhang tussen steden en randgemeenten.



Uitsnede uit het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

De strategie voor het stedelijk gebied van Valkenswaard is beheer en intensivering. Het bestaand stedelijk gebied van Valkenswaard vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat stedelijk gebied.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 StructuurvisiePlus Valkenswaard

De gemeente Valkenswaard heeft in 2003 een StructuurvisiePlus laten opstellen. Hierin staat de visie op de toekomstige ontwikkeling van de gemeente beschreven. Omdat de StructuurvisiePlus niet meer voldoet aan de eisen van de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, heeft de gemeente besloten een nieuwe Structuurvisie op te stellen. De nieuwe Structuurvisie is opgebouwd uit twee delen, deel A en deel B.

Deel A bevat een ruimtelijk toetsingskader en ruimtelijke visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (circa 20 jaar à 30 jaar). Deel B is een ruimtelijk- functioneel programma en uitvoeringsplan voor de (middellange en) korte termijn. Inmiddels is van deel A een voorontwerp opgesteld.

Tot de vaststelling van de nieuwe Structuurvisie vigeert het beleid zoals opgenomen in de StructuurvisiePlus. Hierna is beschreven welke gevolgen dit beleid heeft voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan en de voorgenomen ontwikkeling ervan.

In de StructuurvisiePlus is de belangrijkste opgave waar de gemeente Valkenswaard voor staat de herstructurering van de kernen en het buitengebied. De nadruk zal onder andere komen te liggen op inbreiding en herstructurering van de kernen. Voor de verschillende kernen binnen de gemeente is een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld opgesteld.

Een andere belangrijke opgave voor de gemeente is structuur- en kwaliteitsverbetering. Onder andere de groene wiggens spelen een rol bij deze kwaliteitsslag. In eerste instantie wordt voorrang gegeven aan locaties in het centrum, in de belangrijkste linten of in de groenzones. In de StructuurvisiePlus is de locatie aangegeven als 'wonen in het groen' en maakt onderdeel uit van de groene wig die vanaf het Dommeldal gedeeltelijk parallel aan de Waalreseweg tot aan de Dijkstraat doorloopt.

In de groene wiggens is de opgave om door herstructurering vorm te geven aan deze groene structuren 'van kern tot buitengebied'. Nieuwbouw via inbreiding en herstructurering is mogelijk, maar dient in de parkachtige omgeving te passen. Stapeling is in veel gevallen de oplossing om het park zoveel mogelijk te sparen.

Conclusies samengevat:

- door herstructurering groene wiggens vormgeven;
- nieuwbouw via inbreiding/herstructurering;
- veelal gestapelde bebouwing in groene, parkachtige omgeving.



Uitsnede StructuurvisiePlus met aanduiding plangebied

Deze ontwikkelingen zijn in kaart gebracht, waarbij de nadruk wordt gelegd op het centrumgebied van Valkenswaard en de oude linten.

De locatie ligt buiten deze structuren.

De locatie maakt onderdeel uit van de groene wig die vanaf het Dommeldal tot het centrum loopt.

Vanaf het centrum naar buiten krijgt de wig globaal de volgende opbouw:

- gestapelde centrumbebouwing met groene dooradering tot aan Kerkhofstraat;
- gestapelde bebouwing in parkachtige omgeving tot Nieuwe Waalreseweg;
- lage bebouwing (bijvoorbeeld patio's) in natuurlijke omgeving op gebied Hoppenbrouwers.

Van centrum naar het park dient de bebouwingsintensiteit af te nemen.

3.5.2 WOONvisie

Hoofddoel van de WOONvisie is dat de komende tijd zo goed mogelijk op de vraag (= ontwikkeling) van de diverse doelgroepen op de woonmarkt wordt ingespeeld. Er moet een verdere kwalitatieve slag worden gemaakt in verband met de voortgaande ontgroening en de verdere nog rigoureuze vergrijzing. De gemeente heeft een aantal doelstellingen, die hierna nader zijn beschreven.

Huisvesten van starters

De mogelijkheden voor starters om in Valkenswaard onder dak te komen zijn op het ogenblik beperkt.

Een belangrijk aanknopingspunt om starters beter te kunnen huisvesten is 'doorstroming', gericht op het vrijmaken van goedkope en betaalbare woningen.

Een ander aanknopingspunt is het rechtstreeks aanbieden van woningen die voor starters betaalbaar zijn, zowel in de huur- als in de koopsector. Daarnaast wil de gemeente aanvullende mogelijkheden benutten om starters te binden aan Valkenswaard, bijvoorbeeld door het verkopen van huurwoningen.

Werken aan meer geschikte woonruimte voor ouderen

De vergrijzing zet rigoureuus door. De verhuisgeneigdheid onder ouderen is echter laag. De gemeente wil zo goed mogelijk inspelen op de woonwensen van ouderen en handelt daarbij een aantal aanknopingspunten.

Ten eerste wil men doorgaan met het vergroten van het aanbod van senioren geschikte woningen. Dit kan deels door aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. In aanvulling op het opplussen moeten er nieuwe senioren geschikte woningen worden gebouwd (levensloopbestendige woningen, kleinschalig en verspreid over de wijken).

Ten tweede dient nieuw aanbod met name uit appartementen te bestaan.

Maatschappelijke verantwoordelijkheid voor huisvesting van mensen met lage inkomens

De gemeente Valkenswaard ziet het als haar maatschappelijke verantwoordelijkheid om samen met de woningcorporaties te zorgen voor een voldoende en kwalitatief goed aanbod betaalbare huurwoningen voor huishoudens met een beperkt inkomen (31% in 2002). Huishoudens met een laag inkomen zijn vooral aangewezen op met huursubsidie betaalbare huurwoningen; de kernvoorraad (maximaal € 500,00 voor zowel één- en tweepersoonshuishoudens als voor meerpersoonshuishoudens).

Aandacht voor specifieke doelgroepen

Voor specifieke doelgroepen binnen de gemeente Valkenswaard dient ook voldoende en betaalbare woonruimte te zijn. Tot de specifieke doelgroepen behoren onder andere statushouders, woonwagenbewoners en allochtonen.

Inspelen op woonwensen van andere huishoudens dan starters en senioren

De grote groep huishoudens die in het kader van maatregelen met betrekking tot ontgroening-vergrijzing en wonen-welzijn-zorg buiten schot blijven, krijgen bij de uitwerking van het woonprogramma zeker ook de aandacht die zij verdienen.

Kwaliteit van de woonomgeving en woning

De gemeente Valkenswaard wil dat nieuwbouw, in de koop- en huursector, in principe aan het certificaat 'WoonKeur' voldoet.

Ook wil de gemeente bij nieuwbouw toepassing van het politiekeurmerk veilig wonen, dat blijft bestaan, bevorderen. Andere uitgangspunten zijn duurzaam bouwen, technische ontwikkeling aan de woning (domotica) en BTB-eisen (bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar).

3.5.3 Woningmarktonderzoek Valkenswaard

In opdracht van de gemeente en woningbouwcorporatie Woningbelang is een woningmarktonderzoek onder de inwoners van Valkenswaard uitgevoerd (d.d. 17 juni 2009). Dit onderzoek had tot doel de ontwikkeling van de woningbehoefte tot 2020 in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin in kaart te brengen. Aan de hand van de onderzoeksresultaten kan de gemeente een passend woningbouwprogramma opstellen.

De woningbehoefte voor de komende jaren wordt bepaald door twee factoren:

- 1 De verwachte huishoudensgroei (790 woningen).
- 2 Het inloop van het (eventuele) woningtekort (250 woningen).

Daarnaast worden er extra woningen (240 woningen) toegevoegd die voortkomen uit eerdere afspraken in het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant in het kader van regionale opvang.

Hiermee is een woningbehoefteprognose tot 2020 vast te stellen, zie onderstaande tabel. Uitgangspunten hierbij zijn:

- De opgelopen achterstand in productie is 250 woningen.
- De achterstand van het woningtekort zal stapsgewijs worden weggewerkt, waarbij het accent ligt in de periode 2009-2015.
- Tot 2015 gaat het om de bouw van circa 130 woningen per jaar, en na 2015 ongeveer 100 woningen per jaar.
- De huidige plancapaciteit is in de berekening niet meegenomen.

Tabel Woningbehoefteprognose 2008-2020 (Bron: gemeente Valkenswaard, 2009)

	2009-2015	2015-2020	2009-2020
Eigen behoefte	450	340	790
Inloop woningtekort	200	50	250
Regionale taakstelling	130	110	240
Benodigde toename woningvoorraad	780 (130 p.j.)	500 (100 p.j.)	1.280 (115 p.j.)

In de kern Valkenswaard is grote vraag naar nulredenwoningen (zowel huur als koop), en goedkope eengezinskooptwoningen. De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied levert een bijdrage aan het realiseren van de woningbehoefte. Het woningbouwprogramma voor het plangebied is in paragraaf 5.1.4 toegelicht.

3.5.4 Verkeersbeleidsplan

Het verkeersbeleidsplan bevat een totaalvisie voor de gemeente Valkenswaard op het gebied van verkeer en vervoer en heeft als hoofddoelstellingen het verbeteren van de verkeersleefbaarheid en het verzekeren van de bereikbaarheid van bestemmingen. Belangrijke uitgangspunten van het verkeersplan zijn het verminderen van de verkeersdruk in het centrum en het beter benutten van de bestaande infrastructuur. Het verkeersbeleidsplan is van 1996 en daardoor op onderdelen achterhaald. De hoofddoelstellingen zijn echter behouden gebleven. De gemeente is bezig met het actualiseren van het verkeersbeleidsplan.

Autoverkeersstructuur

Uitgangspunt van de gewenste verkeersstructuur is het weren van het doorgaand verkeer (en dan met name het vrachtverkeer) uit het centrum. Door de Eindhovenseweg en Luikerweg (N69), voor het deel dat door de bebouwde kom loopt, af te sluiten voor het doorgaand verkeer en om te leiden via de Europalaan wordt het centrum van Valkenswaard gevrijwaard van doorgaand verkeer. De Waalreseweg en hiermee het plangebied komen binnen een verblijfszone te liggen.

Fietsroutenet

In tegenstelling tot de autoverkeersstructuur dient het fietsroutenet fijnmazig te zijn, dit als gevolg van de vereiste directheid tussen herkomsten en bestemmingen. In Valkenswaard wordt onderscheid gemaakt tussen het primaire en het secundaire fietsroutenet.

Het primaire net verbindt alle belangrijke verbindingen in Valkenswaard zo direct mogelijk met elkaar en geeft aantakkingen naar de buurgemeenten. Het secundaire fietsroutenet vervult een aan- en afvoerende functie voor het primaire net. De Waalreseweg is onderdeel van het primaire fietsroutenet.

De te bouwen woningen in het plangebied zullen geen onevenredige toename van het aantal vervoersbewegingen tot gevolg hebben. De huidige wegenstructuur in de omgeving hoeft dan ook niet te worden aangepast.

3.5.5 Groenstructuurplan Valkenswaard

In 1998 heeft de gemeente Valkenswaard een groenstructuurplan opgesteld voor de bebouwde kommen van Valkenswaard, Dommelen en Borkel en Schaft. Het groenstructuurplan geeft enerzijds aan hoe de opbouw van het openbaar groen nu is en geeft anderzijds aan hoe deze opbouw versterkt kan worden. De visiekaart geeft een beeld van het groenstructuurplan.

Langs veel wegen in Valkenswaard staat laanbeplanting. Deze wegen zijn bepalend voor de opbouw van de kernen. Sommige wegen zijn al oud en maken onderdeel uit van de structuur van de bebouwing. De wegen die een bepalende invloed hebben op de structuur zijn beoordeeld op de mogelijkheden en de wenselijkheid om ze op te nemen in de bomenstructuur.

Omdat het een functioneel belangrijke weg betreft, is De Waalreseweg in het groenstructuurplan aangewezen voor het ontwikkelen van een bomenstructuur. Op dit moment is deze nog nauwelijks zichtbaar, maar de doelstelling is om deze weg in de toekomst door middel van een bomenstructuur te begeleiden en daardoor een kwalitatieve impuls te geven.

3.5.6 Welstandsnota Valkenswaard

De welstandsnota Valkenswaard is vastgesteld in juni 2004. In de welstandsnota is de gemeente Valkenswaard ingedeeld in een aantal clusters van gebieden, te weten centra, historisch gegroeide gebieden, planmatig ontworpen woongebieden, bedrijfs- en voorzieningenlocaties en groengebieden.

De locatie is opgenomen als 'gemengde bebouwing'. In deze gebieden is een gevarieerd en gedifferentieerd bebouwingsbeeld kenmerkend. Het gebogen verloop van de straten en de gevarieerde bebouwing zijn bepalend voor de uitstraling van de gemengde gebieden.

De gemengde gebieden zijn opgenomen in welstandsniveau 3 (neutrale betekenis).

3.5.7 Uitgangspunten

Masterplan centrum Valkenswaard

De gemeente Valkenswaard heeft samen met Arcadis in nauwe samenwerking met bewoners en belanghebbenden in 2004 het Masterplan Centrum Valkenswaard opgesteld. Dit plan is opgesteld om de diverse plannen in het centrum in onderlinge samenhang te kunnen beoordelen.

Om de op zich zelf staande plannen evenwichtig te ontwikkelen als integraal onderdeel van het centrum, is het noodzakelijk een algemeen ruimtelijk kader te hebben.

Uitgangspunt voor het plangebied in het structuurstreefbeeld voor het centrum is:

- een groene wig met 'objecten in het groen', aansluitend op de begraafplaats.

In het Masterplan wordt ernaar gestreefd het groen vanuit de kom te verbinden met het aangrenzende landschap.

Gebiedsvisie

In de eerder opgestelde gebiedsvisie, waar het plangebied onderdeel van uit maakt, is op basis van het masterplan een concept voor het gehele gebied opgesteld. Hierin is een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen gemaakt.

Het Masterplan wil het grote groengebied van de Algemene Begraafplaats als groene lob via het plangebied het centrumgebied binnen laten dringen. Dit binnendringen wordt versterkt middels zo lang mogelijke zichtlijnen. De zichtlijnen vormen een contramal voor de mogelijke bebouwing.

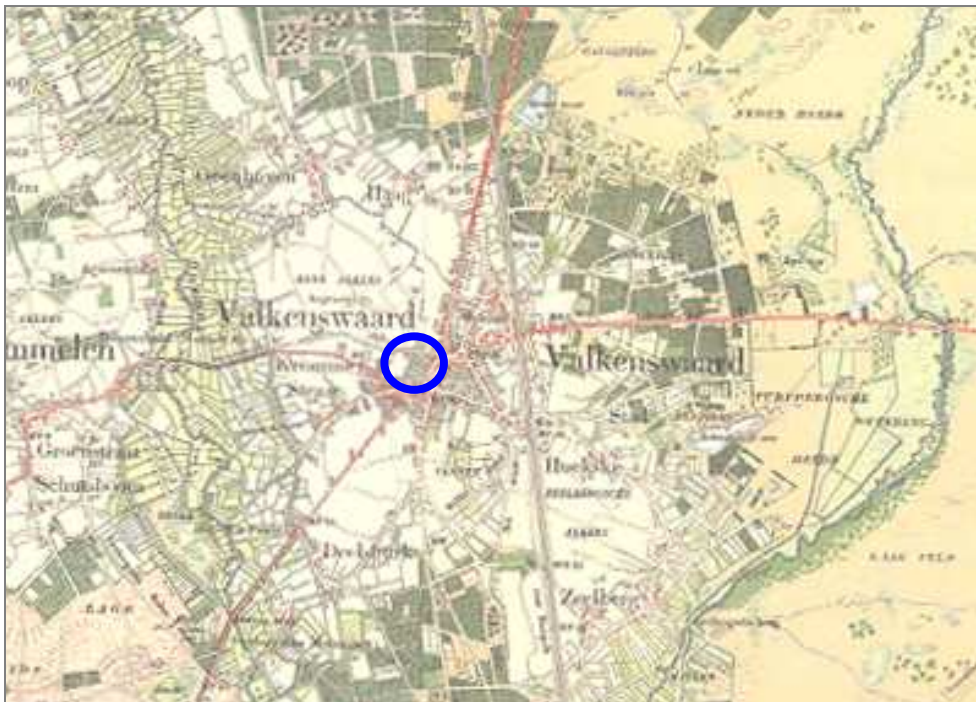
Randvoorwaarden

De ten noorden gelegen bebouwing van bedrijventermin Delta bestaat uit 2 lagen. De woonbebouwing aan de Dijkstraat is overwegend 2 lagen met kap. De bebouwing aan de Waalreseweg loopt uiteen van 2 tot 5 lagen.

De gebiedsvisie gaat uit van een hoogte van bebouwing die oploopt richting centrum.

Het straatprofiel van de Waalreseweg leent zich voor een hoogte van 3 tot 4 bouwlagen, met een accent van 5 tot 6 bouwlagen op de kop Waalreseweg/Dijkstraat.

Aan de zijde van de Dijkstraat moet rekening worden gehouden met de bestaande bebouwing, door aan de westzijde af te bouwen naar 3 lagen.



Historische kaart met aanduiding van het plangebied



Dijkstraat richting Beiaardstraat



Waalreseweg, met plangebied aan rechter zijde



Bebouwing aan de Dijkstraat



Politiebureau, Waalreseweg 5

4 Beschrijving bestaande toestand

In dit hoofdstuk wordt een beeld gegeven van de bestaande situatie van het plangebied. Er wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en functionele structuur.

4.1 Ruimtelijke en functionele kwaliteit

De Waalreseweg en Dijkstraat zijn beide historische bebouwingslinten. Net na de kruising tussen de Eindhovenseweg en Leenderweg met de Waalreseweg splitst de Dijkstraat zich af van de Waalreseweg. Op het historisch kaartje zoals hiernaast weergegeven zijn deze wegen al herkenbaar.

Langs de Waalreseweg en Dijkstraat is sprake van een diversiteit in bebouwing, wat een gevarieerd beeld oplevert. De bebouwing varieert in massa en architectuur, maar ook in oriëntatie. Daarnaast is er sprake van een afwisseling van open en gesloten ruimten.

De Waalreseweg is één van de belangrijkste infrastructurele lijnen van Valkenswaard. Zij vormt samen met de Nieuwe Waalreseweg de verbinding met Waalre en sluit bij de Markt aan op de Eindhovenseweg en Leenderweg.

Ter hoogte van het plangebied bevindt zich aan beide zijden van de weg een fietspad en een trottoir. De weg kent hier nog geen duidelijke bomenstructuur. De bebouwing is zeer divers van uitstraling en loopt uiteen van 2 tot 5 lagen.

De Dijkstraat is een duidelijke woonstraat, met vrijstaande en dubbele woningen van 1 en 2 lagen met een kap.

Het plangebied zelf ligt momenteel braak. Dit perceel maakte deel uit van het terrein van de NV Rede. De voormalige bedrijfsbebouwing is gesloopt. Op het gedeelte van het terrein aan de Kerkhofstraat is inmiddels het bedrijvent centrum Delta ontwikkeld.

Het gehele plangebied ligt momenteel braak. Het plangebied wordt aan de oost-, west- en zuidzijde omgeven door woningen. Aan de noordzijde is het bedrijvent centrum Delta gelegen. Ten zuidoosten staat het politiebureau en een tankstation.

4.2 Fysieke milieuwaarden

4.2.1 Akoestische aspecten

In opdracht van Bouwvereniging Woningbelang is door Croonen Adviseurs te Rosmalen een akoestisch onderzoek verricht (d.d. mei 2008) behorende bij de gehele gebiedsopzet zoals deze in hoofdstuk 4 is beschreven. De rapportage is als separate bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. Hierna wordt ingegaan op de conclusies die specifiek voor het plangebied van belang zijn.

Vanwege de Eindhovenseweg/Markt/Luikerweg voldoen alle woningen/appartementen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege de Dijkstraat, welke is opgenomen in een 30 km-zone blijkt dat er, vanwege het akoestisch niveau, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Vanwege de Waalreseweg voldoet het appartementenblok langs deze weg niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ter plaatse wordt een geluidsbelasting van 55 dB gemeten. De overige woningen/appartementen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor de woningen waarvan de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde dient door het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde te worden verleend. Er is sprake van het vervangen van bestaande bebouwing en opvulling van een open plaats tussen de aanwezige bebouwing. Maatregelen aan de weg en in het overdrachtsgebied zijn verkeerstechnisch, stedenbouwkundig en financieel niet haalbaar en niet doelmatig.

Het appartementenblok is echter wel zo gesitueerd, dat alle hierin te situeren woningen over een geluidsluwe gevel c.q. buitenruimte kunnen beschikken. Aan de voorwaarden voor een ontheffing kan worden voldaan.

Conclusie

Voor de woningen welke niet aan de grenswaarde voldoen is bij het college van burgemeester en Wethouders om een hogere waarde verzocht. Middels de Beschikking hogere waarde Wet geluidhinder hebben Burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenswaard hogere waarden voor het plan vastgesteld. Bij de uitwerking van de bouwplannen dient voor de betreffende woningen een geluidsluwe gevel worden ingepast.

4.2.2 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1.000 woningen omvat'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 81 nieuwe woningen. Hiermee wordt het aantal van 500 woningen bij lange na niet overschreden. Een specifiek luchtkwaliteitonderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.2.3 Hinder omliggende bedrijven

Door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau is voor het hele gebied aan de Waalreseweg een akoestisch onderzoek verricht in het kader van de hinderlijke bedrijvigheid (d.d. 16 juli 2008). Op verzoek van de gemeente Valkenswaard is vervolgens een nader onderzoek ingesteld (d.d. juli 2008) naar het bedrijventrum Delta in relatie tot het te ontwikkelen woningbouw plan aan de Waalreseweg te Valkenswaard. Het nader onderzoek heeft zich gericht op geluidtechnische relevantie van binnen dit centrum gevestigde en te vestigen bedrijven. Beide onderzoeken zijn als separate bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Het onderzoek en het nader onderzoek resulteren in de volgende conclusies en aanbevelingen:

- De bedrijven in de directe omgeving dienen te voldoen aan de wettelijke geluidsnormen. Deze gelden op 50 m afstand van het bedrijf dan wel bij de woningen die op een kortere afstand van het bedrijf liggen.
- Het jongeren centrum (OJC) ondervindt geen belemmering van de voorziene woningbouwlocatie aan de Waalreseweg indien het OJC voldoet aan de door de gemeente opgelegde nadere eisen.
- Het bedrijventrum Delta en de Vishandel aan de Dijkstraat liggen op kortere afstand dan 50 m van het plan. Hierdoor zullen beide bedrijven niet de volledige geluidsruimte kunnen benutten die geldt op 50 m afstand. Maar:
 - de Vishandel ondervindt, gerelateerd aan de huidige afstand van het bedrijf tot woningen van derden (< 10 m) en bij beschouwing volgens representatieve kentallen, geen problemen ten aanzien van de woningen aan de Waalreseweg;

- voor het bedrijvencentrum Delta is uit het nader onderzoek gebleken, dat uitgaande van een 'worstcase' scenario ten aanzien van de representatieve bedrijfssituatie, aan de te stellen eisen binnen de van kracht zijnde wetgeving voldaan wordt. Hiermee is aangetoond dat de bedrijvigheid binnen bedrijvencentrum Delta geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plangebied.
- Eveneens worden de bedrijven binnen het centrum niet in hun activiteiten beperkt door de binnen het plangebied geprojecteerde woningen.

Conclusie

De voorgenen ontwikkeling ondervindt geen hinder van bedrijvigheid in de omgeving. Omgekeerd veroorzaakt de ontwikkeling zelf ook geen hinder of beperkingen naar de omgeving toe.

4.2.4 Externe veiligheid

Vervoer gevaarlijke stoffen

In 2003 is, in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat, Adviesdienst Verkeer en Vervoer, een herziene versie van de 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen' uitgebracht.

Deze risicoatlas biedt onder meer gemeenten de mogelijkheid na te gaan of er binnen hun grondgebied aandachtspunten zijn met betrekking tot externe veiligheid. Dit aspect wordt voor wat betreft het wegtransport bepaald door het vervoer van gevaarlijke (brandbare of toxische) gassen of vloeistoffen.

De gemeente Valkenswaard heeft met ingang van 25 juli 2000 een route gevaarlijke stoffen ingesteld om het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg te reguleren. Hierbij werd het vervoer van gevaarlijke stoffen verlegd van de kern naar de doorgaande verkeersstroom ten zuiden van Valkenswaard. Met het instellen van deze route geldt dus voor een specifieke groep gevaarlijke stoffen, dat zij alleen mogen worden vervoerd over deze aangewezen route. Voor overige potentieel gevaarlijke stoffen geldt dat zij bij voorkeur ook over deze route worden vervoerd. Vervoer van gevaarlijke stoffen met een lokale bestemming kan incidenteel nog plaatsvinden binnen de kern, omdat op verzoek kan worden afgeweken van de route gevaarlijke stoffen.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat het voorgenen initiatief niet strijdig is met de geldende risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Opslag gevaarlijke stoffen

In de gemeente Valkenswaard bevindt zich een brouwerij. Hierbij is sprake van opslag van gevaarlijke stoffen. Het bedrijf bevindt zich echter op een dusdanig afstand van het plangebied, dat er geen sprake is van belemmeringen.

De in de gemeente Valkenswaard aanwezige vuurwerkopslag bevindt zich op een dusdanig afstand van het plangebied, dat er geen sprake is van belemmeringen.

Lpg

De locatie is niet gelegen binnen de zone van een lpg-installatie of lpg-tankstation. Het aan de Waalreseweg 3 gelegen benzinstation heeft geen lpg-verkoop.

Volgens de brochure Bedrijven en Milieuzonering bedraagt de in acht te nemen afstand tot een Benzineservicestation zonder Ipg 30 m. Deze afstand is gebaseerd op Geur en Geluid. Voor Veiligheid bedraagt de afstand 10 m. De aspecten Geur en Geluid zijn hier dus maatgevend. Het plangebied is echter op een afstand van meer dan 50 m van dit tankstation gelegen, waardoor het buiten het invloedsgebied valt.

Vanwege de voorgenomen herontwikkeling van het gehele gebied aan de Waalreseweg, zoals beschreven in de gebiedsvisie, zal binnen niet al te lange termijn het benzinestation gesloopt worden ten behoeve van de bouw van woningen. Voor deze locatie is een apart bestemmingsplan opgesteld.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

4.2.5 Bodem

Voor het gehele gebied aan de Waalreseweg zoals beschreven in de gebiedsvisie zijn meerdere bodemonderzoeken verricht. Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is een onderzoek verricht door Syncera Milieu (rapport 16 september 2007, opgenomen als separate bijlage).

Over het algemeen geldt dat in de bovengrond van het gehele terrein minimaal licht verhoogde gehalte zware metalen zijn aangetroffen. In de bovengrond verdeeld over het terrein zijn daarnaast enkele verontreinigingsvlekken aangetroffen. Het betreft meerdere gevallen van bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de locatie in de huidige vorm, zonder sanerende maatregelen, in milieuhygiënisch opzicht niet geschikt geacht voor de toekomstige bestemming.

Door Syncera Milieu is vervolgens een saneringsplan opgesteld. Op 5 juni 2008 heeft de provincie Noord-Brabant, door middel van het afgeven van een ontwerpbesluit, ingestemd met het opgestelde saneringsplan voor de locatie Waalreseweg 17 te Valkenswaard.

Ze gaan hiermee akkoord met het verwijderen van de verontreiniging met zware metalen tot de achtergrondwaarde van het gebied en het bereiken van de stabiele eindsituatie voor de verontreiniging met vluchtig gechloreerde koolwaterstoffen.

Conclusie

Bij het bodemonderzoek is verontreiniging aangetroffen, hiervoor is een saneringsplan opgesteld. Het saneringsplan is goedgekeurd door de provincie, zodat de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen verdere belemmeringen ondervindt ten aanzien van het aspect bodem.

4.2.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Voor aanvang van graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

4.2.7 Flora & fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

In het licht van actuele wet- en regelgeving voor natuur, met name de Flora- en faunawet, is in het kader van voorliggend plan een verkennend onderzoek verricht naar beschermde natuurwaarden in het plangebied. Het onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek en veldverkenning (december 2007). Verder is er een aanvullende boominventarisatie verricht. Beiden zijn als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

De volgende bronnen zijn in het kader van dit onderzoek gebruikt:

- Het via internet te raadplegen natuurloket (www.natuurloket.nl).
- Provinciale gegevens met betrekking tot de EHS en vogels en planten van de Rode Lijst, zoals opgenomen in de Digitale Atlas RLG, deel 2 (mei 2002).
- Landelijke en provinciale verspreidingsinformatie met betrekking tot planten, dagvlinders, vissen, amfibieën, reptielen, vogels en zoogdieren, met name uit verspreidingsatlassen.

Aard van het plangebied en de ruimtelijke ingreep

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Valkenswaard en bestaat uit een braakliggend terrein. Op het terrein staan enkele grote, fraaie bomen, waaronder enkele platanen en een beuk. De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de realisatie van woningen en een appartementencomplex. Ten behoeve hiervan zal de bestaande bebouwing en beplanting moeten wijken.

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied.

Wel kunnen beschermde soorten aanwezig zijn, waardoor rekening dient te worden gehouden met de Flora- en faunawet.

Beschermde soorten

Op basis van een eerste verkenning middels het natuurloket is geconstateerd dat in het kilometerhok (159-373) waarin het plangebied ligt grotendeels niet onderzocht is. Alleen de soortgroep vaatplanten en broedvogels zijn goed onderzocht, waarbij er geen beschermde planten zijn aangetroffen.

Uit de landelijke verspreidingsinformatie uit atlassen blijkt dat in of nabij het plangebied in het verleden diverse beschermde soorten zijn aangetroffen. Dit betreft:

- een groot aantal algemeen voorkomende zoogdiersoorten en daarnaast de eekhoorn en enkele vleermuissoorten zoals gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en watervleermuis;
- een groot aantal algemene vogelsoorten;
- de relatief algemene levendbarende hagedis en een aantal relatief algemene amfibieën zoals alpenwatersalamander, naast de veel zeldzamere hazelworm en heikikker;
- de vooral tot beken beperkte vissoort biermpje;
- enkele zeldzamere en beschermde planten soorten kleine en grote zonnedauw, klokjesgentiaan, jeneverbes, drijvende waterweegbree, waterdrieblad, gewone gageel, beenbreek en lange ereprijs;
- beschermde soorten uit andere soortgroepen zoals dagvlinders zijn niet aangetroffen.

In de regio liggen waardevolle natuurrijke gebieden zoals Malpie en Boswachterij Leende. Dit verklaart het grote aantal beschermde soorten dat in de regio voorkomt. Op basis van ligging, karakter en beschikbare gegevens is naar verwachting in het ontwikkelingsgebied vooral sprake van algemene soorten, waarvan overigens een deel wel beschermd is. Te noemen zijn algemene zoogdiersoorten, waaronder vleermuizen en broedvogels.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Bij het slopen van bebouwing en het kappen van vooral oudere bomen dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet. Bij het verkennend veldonderzoek ten behoeve van voorliggend plan is aan de hand van 'expert judgement' vastgesteld dat in het plangebied uitsluitend algemene vleermuissoorten zoals Laatvlieger en/of Gewone dwergvleermuis te verwachten zijn. Zeldzame soorten zijn daarentegen niet te verwachten. De bomen in het plangebied hebben geen scheuren of gaten, waardoor ook boombewonende vleermuizen buiten de verwachting vallen.

Aangezien aantasting van alle vleermuissoorten ook op individuniveau voorkomen dient te worden, is bij een eventuele aanwezigheid van deze soorten in de te slopen gebouwen altijd een ontheffing noodzakelijk.

Een ontheffing Flora- en faunawet moet aan een aantal voorwaarden voldoen (zware toets):

- 1 Er is geen alternatief.
- 2 De ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
- 3 Er is sprake van een in of bij wet genoemd belang zijnde:
 - a dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten;
 - b de uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en in de bosbouw;
 - c bestendig gebruik;
 - d de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

De voorgestane ontwikkelingen kunnen naar verwachting aan de bovengenoemde voorwaarden voldoen.

Vleermuizenonderzoek

Om de aanwezigheid van vleermuizen uit te sluiten is door BILAN een gericht onderzoek uitgevoerd. De rapportage, d.d. 8 december 2009, is als separate bijlage opgenomen bij voorliggend bestemmingsplan.

Tijdens het onderzoek werd het plangebied gedurende de periode mei - september viermaal geïnventariseerd op vleermuizen. Twee rondes werden gelopen in het kraamseizoen (mei - juli) en twee rondes in het parseizoen (augustus - september). Daarnaast werd in mei een visuele inspectie van de aanwezige bebouwing uitgevoerd.

Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In het woonhuis en in de schuur werden geen sporen van vleermuizen aangetroffen. Beide gebouwen zijn wel geschikt als eventuele verblijfplaats.
- Gedurende de inventarisatie werd alleen de gewone dwergvleermuis foeragerend waargenomen.
- Tijdens de inventarisaties werd geen verblijfplaats aangetroffen.

Gezien het vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur kan gesteld worden dat het onderzoeksgebied voor paarverblijfplaatsen en essentieel foerageergebied afdoende is geïnventariseerd.

Met de voortzetting van de plannen om de bebouwing in het plangebied te slopen wordt de Flora- en faunawet niet overtreden. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

Conclusie

De locatie herbergt naar verwachting beperkt belangrijke natuurwaarden. Tijdens het vleermuizenonderzoek is geen aanwezigheid van vleermuizen geconstateerd. Er hoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. In het kader van flora en fauna zijn daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied aan de orde.

4.3 Archeologisch onderzoek

Er is een archeologietoets verricht door Bas van Spréw (rapport 23 januari 2008, opgenomen als separate bijlage). Hieruit blijkt dat er een proefsleuvenonderzoek nodig is. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek moet een Programma van Eisen opgesteld worden. Dit Programma van eisen is reeds opgesteld. Aan de hand van dit Programma van eisen kunnen de proefsleuven gegraven worden.

4.3.1 Conclusie

Uit het proefsleuvenonderzoek zal blijken of er daadwerkelijk archeologische waarden in de bodem van het plangebied aanwezig zijn. Wanneer er archeologische waarden in de bodem aanwezig blijken te zijn dient in overleg met het bevoegd gezag hierover beslist te worden.

4.4 Monumenten

Diverse gebouwen op de nabijgelegen Markt zijn aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument. In het plangebied zelf bevinden zich geen monumenten. In voorliggend bestemmingsplan hoeft daarom geen beschermende regeling te worden opgenomen.

4.5 Waterhuishouding

In de huidige situatie was het plangebied al voor een belangrijk deel bebouwd en verhard. Binnen het plangebied wordt met de parkachtige setting geen toename van het verhard oppervlak voorzien.

Er is een geohydrologisch onderzoek verricht door Inpijn-Blokpoel (rapport 28 januari 2008, opgenomen als separate bijlage). De conclusie is dat de bodem geschikt is voor infiltratie van hemelwater middels oppervlakte-infiltratievoorzieningen en ondergrondse infiltratievoorzieningen.

De capaciteit van deze voorzieningen zal worden bepaald aan de hand van de oppervlakte van de nieuw te realiseren bebouwing en verharding. Uitgangspunt daarbij is dat al het regenwater dat op het verhard oppervlak valt, binnen het plangebied wordt opgevangen.

Bij de uitvoering van het plan en de aanleg van de parkeerkelder wordt rekening gehouden met de huidige waterhuishoudkundige situatie. Afhankelijk van de diepte van de aan te leggen parkeerkelder worden er in de kelder extra voorzieningen getroffen.

Bij de uitvoering van het plan zal er voor gezorgd worden dat alleen het vuilwater wordt aangeboden. Het hemelwater dat valt op het verhard oppervlak zal volledig op eigen terrein worden verwerkt (infiltratie, hergebruik of andere toepassing).

Bij de realisatie van de bebouwing zal gebruik worden gemaakt van duurzame, niet-uitlogende materialen, zodat vervuiling van bodem en grondwater wordt voorkomen.

Er is een waterhuishoudkundig plan opgesteld dat door het Waterschap De Dommel is beoordeeld. Het Waterschap geeft aan dat de ontwikkeling van een parkachtige setting niet voorziet in een verhardingstoename. Verder zal het hemelwater op het verhard oppervlak volledig op eigen terrein worden verwerkt en wordt er geen gebruik gemaakt van uitlogbare bouwmaterialen. Daarmee zijn de eerdere opmerkingen van het waterschap naar tevredenheid in het plan verwerkt.

5 Beleidsuitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan voor het plangebied beschreven. Ook wordt het plan toegelicht. Daarna wordt uiteengezet hoe het stedenbouwkundig plan is vertaald naar voorliggend bestemmingsplan, inclusief handhaving en economische uitvoerbaarheid.

5.1 Ruimtelijke inpassing

5.1.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Vanuit de gebiedsvisie, zoals besproken in de uitgangspunten voor het plangebied (paragraaf 3.5.7) is in overleg met de betrokken partijen en met inachtneming van de randvoorwaarden een stedenbouwkundig plan opgesteld, zie onderstaande afbeelding. In het plan wordt de opzet met losse gebouwen in het groen doorgezet tot aan de samenkomst van de Waalreseweg en de Dijkstraat. Het groengebied is hiermee al vanaf de Markt zichtbaar.



Stedenbouwkundige schets locatie Waalreseweg, met aanduiding plangebied

Door de situering en opbouw van de bebouwing wordt optimaal invulling gegeven aan het Structuurstreefbeeld van het Masterplan. De grondgebonden woningen sluiten met hun achtererven aan op de achtererven van de woningen aan de Dijkstraat. Hiermee wordt een voorkant gecreëerd naar het te ontwikkelen gebied, dat een parkachtig karakter krijgt. De overige bebouwing bestaat uit gestapelde woningen in een groene, parkachtige setting.

Hierdoor wordt niet alleen een hoge kwaliteit van woning en woonomgeving bereikt, maar wordt ook het groen vanuit de kom verbonden met het groen van de begraafplaats. Door de lange zichtlijnen is het groene parkgebied al vanaf de markt beleefbaar.

In het plangebied zijn enkele grotere bomen aanwezig. Vier hiervan kunnen niet blijven staan. Hiervoor is kapvergunning aangevraagd, waarbij is afgesproken dat de ontwikkelende partij en de gemeente samen overleg voeren over de wijze van compensatie. De te compenseren bomen dienen een onderdeel te zijn van de landschappelijke inrichting.

5.1.2 Verkeer en parkeren

Het project zal geen ingrijpende gevolgen hebben voor de infrastructuur van de directe omgeving van de locatie. De te bouwen woningen zullen geen onevenredige toename van het aantal vervoersbewegingen tot gevolg hebben. De huidige wegenstructuur in de omgeving hoeft dan ook niet te worden aangepast. Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Waalreseweg.

Het plangebied behoort tot de schil van het centrumgebied. Hier hanteert de gemeente qua parkeernormering een parkeernorm voor grondgebonden woningen van 1,4 pp/woning en voor appartementen 1,6 pp/appartement. Binnen het plangebied dienen daartoe 127 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden (17 woningen x 1,4 pp/woning + 64 appartementen x 1,6 pp/app.). Om de kwaliteiten van het plan in zijn omgeving zoveel mogelijk uit te buiten, is ervoor gekozen om onder elk appartementengebouw een parkeergarage te realiseren, waarin het bewonersparkeren voor deze woningen volledig kan worden gesitueerd (64 parkeerplaatsen).

Het parkeren voor de grondgebonden woningen en al het bezoekersparkeren wordt volledig in het gebied opgevangen. Hier zijn nu minimaal (127 - 64 =) 63 openbare parkeerplaatsen voorzien.

Door op deze manier in de parkeerbehoefte van het plan te voorzien blijft er voldoende ruimte voor een aantrekkelijke inrichting van het terrein als parkgebied, met ruimte voor looppaden, groen, speel- en zitplekjes en water. In combinatie met de entrees aan verschillende zijden van het terrein ontstaan aantrekkelijke voetgangersroutes door het plangebied.

5.1.3 Beeldkwaliteit

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van gebouwen als 'scherven' in het groen, met lange zichtlijnen vanaf het centrumgebied naar het grote groengebied van de Algemene Begraafplaats. Dit heeft geresulteerd in de navolgende lijst met uitgangspunten voor de bebouwing.

Appartementblokken:

- de in het model gegeven blokvorm is bindend;
- de twee blokken op het Redeterrein en het blok op de locatie politiebureau zijn maximaal 4 lagen hoog zonder kap;
- bewonersparkeren onder de blokken, bezoekers op het maaiveld;
- een modern, eigentijds karakter;
- stevige baksteenarchitectuur met donkere kleurstelling als basis;
- ontsluiting (galerijen, liften, trappen) aan de noordzijde ‘binnen’ het gebouw. Deze gevel transparant en ‘luchtig’;
- lichte accenten in de kozijnen.

Grondgebonden woningen:

- de woningen kennen geen voortuin;
- de twee blokken zijn maximaal 2 lagen met een kap;
- de dakvorm is zadeldak of lessenaarsdak (met hoge kant aan de voorzijde);
- bewoners en bezoekersparkeren op het maaiveld;
- een modern, eigentijds karakter;
- stevige baksteenarchitectuur met donkere kleurstelling als basis;
- ingetogen vormgeving met nadruk op detaillering;
- lichte accenten in de kozijnen.

5.1.4 Volkshuisvesting/programma

In paragraaf 3.5.3 is de woningbehoefte voor de gemeente tot 2020 beschreven. In de periode tussen 2009 en 2020 zijn circa 1.280 nieuwe woningen nodig. Tot 2015 is de meeste groei voorzien, in deze periode dienen 780 woningen te worden gerealiseerd. Dit komt neer op 130 woningen per jaar.

Het plan betreft een herontwikkeling van een terrein in het stedelijk gebied waar eerst kantoren waren gevestigd. Hier worden nu 81 woningen gerealiseerd. Dit aantal woningen past binnen de regionaal gemaakte afspraken en provinciale prognoses.

De 81 woningen leveren tevens een substantiële bijdrage aan de jaarlijkse woningbehoefte van de gemeente. Er worden verschillende woningtypen gerealiseerd: 17 grondgebonden koopwoningen in de middeldure sector, 36 appartementen seniorgeschikt, bvo 90 m² betaalbare huur, en 28 appartementen seniorgeschikt, bvo 100 m², duurdere huur. De grondgebonden woningen zijn 2 lagen met kap, de appartementen in twee complexen, bestaande uit 4 lagen zonder kap.

5.2 Handhaving

Toezicht en handhaving van een bestemmingsplan houden in de eerste plaats in, dat van overheidswege wordt gekeken op de naleving van de regelgeving. Daaruit beslist de gemeente 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, in het plangebied geen sprake van illegale bouwwerken.

5.3 Uitvoerbaarheid van plan

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de betreffende eigena(a)r(en) in het gebied.

Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend geval heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin is gewaarborgd dat de ontwikkeling geen negatief resultaat voor de gemeente tot gevolg heeft.

5.4 Juridische regeling

5.4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het voor de burgers juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding (schaal 1:1.000) heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008, versie 24 december 2008).

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, binnenplanse ontheffing, sloopvergunning en aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd.

In de regels is ten opzichte van het ontwerpplan de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. Ook zijn de procedureregels verwijderd omdat de Wabo een procedureregeling bevat voor de omgevingsvergunning.

In de volgende paragraaf wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Vertaling naar bestemmingsplan

Het plangebied kent drie bestemmingen: Wonen, Groen en Verkeer. Hierin krijgen de woningen en appartementen bouwvlakken met goot- en bouwhoogtes. Ook wordt het maximum aantal te bouwen wooneenheden benoemd. Binnen de bestemming Verkeer zijn de wegen en de openbare parkeerplaatsen op maaiveld mogelijk. De bestemming Groen is alleen bedoeld voor groen- en watervoorzieningen (inclusief paden en speelplekken).

5.4.2 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Bestemmingsregels

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daaraan ondergeschikt'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc.

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook is geregeld onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van bepaalde regels.

De specifieke gebruiksregels geven aan op welke wijze de grond gebruikt mag worden, en wat in ieder geval niet is toegestaan. Ook is geregeld onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van bepaalde regels.

Groen

Deze gronden zijn bestemd voor plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen, en bermen. Daaraan ondergeschikt zijn toegestaan: voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, dagrecreatie, en waterhuishoudkundige voorzieningen, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens begrepen geluidwerende voorzieningen.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming met een maximale hoogte van 5 m gebouwd worden.

Verkeer

Deze gronden zijn bestemd wegen, straten en pleinen, (fiets- en voet-)paden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, en doeleinden ten dienste van openbaar nut. Daaraan ondergeschikt zijn toegestaan: dagrecreatie, en waterhuishoudkundige voorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder tevens begrepen geluidwerende voorzieningen.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gebouwd worden.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, een aan-huis-verbonden beroep, op kelderniveau(s) uitsluitend voor parkeervoorzieningen, bergingen, goederenstalling, en nutsvoorzieningen vanwege de woonfunctie op de begane grond en de verdiepingen, en een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken. Op de verbeelding staan ook de maximale bouwhoogtes aangegeven voor de hoofdgebouwen. In de bouwregels worden bepalingen gegeven voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er zijn regels opgenomen omtrent met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels.

Specifieke gebruiksregels bepalen waarvoor de gronden in ieder geval niet gebruikt mogen worden, en onder welke voorwaarden een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan. Er is een afwijkingsmogelijkheid voor gebruik van een groter oppervlak voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg of voor een kamerverhuurbedrijf.

Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning wordt meegenomen.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling wordt aangegeven, dat seksinrichtingen in ieder geval onder strijdig gebruik wordt gerekend. De specifieke gebruiksregels, zoals deze kan worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen zijn aanvullend op de algemene gebruiksregel van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel regelt dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. Specifieke, op de bestemmingen gerichte, afwijkingen zijn reeds opgenomen onder de betreffende bestemming. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande bouwwerken die niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Ook is een bepaling opgenomen voor bestaand gebruik van gronden en bouwwerken dat niet in overeenstemming is met het plan.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het plan.

6 Overleg

6.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Waalresweg Rede' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Er zijn hierop door de VROM-inspectie en Waterschap De Dommel reacties ingediend. Van het SRE is geen reactie ontvangen. De VROM-inspectie geeft aan dat het plan geen aanleiding geeft tot opmerkingen. Het Waterschap heeft één reactie gegeven die aanleiding geeft tot het aanpassen van het plan: het opnemen van het begrip 'waterhuishoudkundige voorzieningen'.

De provincie Noord-Brabant heeft tijdens het planteamoverleg op 9 februari 2010 aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Aan de hand van bovenstaande reacties en ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 mei tot en met 7 juli 2010 conform artikel 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Binnen deze termijn zijn er 7 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de 'zienswijzennota bestemmingsplan 'Waalresweg Rede'.

Geen van deze zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Wel zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd:

- actualisering van het provinciaal beleid;
- aanvulling milieuhoofdstuk naar aanleiding van aanvulling onderzoeken;
- aanpassing aan de recente wetgeving van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

7 Bronnen

7.1 Boeken en rapporten

- Croonen Adviseurs (2009). *Gebiedsvisie Waalresegweg te Valkenswaard*. Valkenswaard: gemeente Valkenswaard.
- Gemeente Valkenswaard (2009). *Woningmarktonderzoek Valkenswaard*.
- Provincie Noord-Brabant (2008). *Brabant in Ontwikkeling: Interimstructuurvisie Noord-Brabant*. 's-Hertogenbosch: provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2008). *Paraplunota ruimtelijke ordening*. 's-Hertogenbosch: provincie Noord-Brabant.

7.2 Websites

- Google (2009). *Google Maps*. Geraadpleegd op 3 september 2009, maps.google.nl.