

Wollegrasstraat 28

Inhoudsopgave

TOELICHTING	3
Hoofdstuk1 Inleiding	4
1.1 De voorgeschiedenis	4
1.2 Plankarakter	4
Hoofdstuk2 Begrenzing/ situering plangebied en bestaande juridische regeling	5
Hoofdstuk3 Beschrijving bestaande toestand	6
3.1 Ruimtelijke en functionele kwaliteit	6
3.2 Fysieke milieuwaarden	7
3.3 Archeologisch onderzoek	10
3.4 Waterhuishoudkundige aspecten	10
Hoofdstuk4 Beleidsuitgangspunten	13
4.1 Ruimtelijke inpassing	13
4.2 Uitvoerbaarheid van het plan	18
4.3 Handhaving	18
4.4 Juridische regeling	18
Hoofdstuk5 Overleg	24

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Wollegrasstraat 28"

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 De voorgeschiedenis

De gemeente Valkenswaard kent binnen haar stedelijk gebied tientallen locaties die de komende jaren voor herstructurering in aanmerking komen. Om deze herstructurering in goede banen te kunnen leiden, heeft de gemeente een standaard-planproces opgesteld, waarbij tijdens de eerste stap voor de afzonderlijke locaties tot integrale gebiedsvisies wordt gekomen. In de tweede stap worden voor deze gebiedsvisies de noodzakelijke planprocedures doorlopen, om uiteindelijk ook de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken.

Voorliggend document bevat een bestemmingsplan voor de locatie Wollegrasstraat te Valkenswaard, waar voorheen het onderkomen van de basisschool “ 't Gegraaf” gevestigd was. Uitgangspunt is dat de schoolgebouwen geamoveerd worden en het hele terrein wordt gesaneerd zodat er een nieuwe functionele en ruimtelijke indeling van het terrein mogelijk is. Voor de gewenste invulling is op 22 juli 2008 door het college van burgemeester en wethouders een gebiedsvisie vastgesteld. Op 30 december 2008 heeft het college ingestemd met een beperkte afwijking van de gebiedsvisie. Op basis van deze twee besluiten is dit bestemmingsplan opgesteld. De locatie zal worden ingevuld met seniorenappartementen en zorgwoningen.

1.2 Plankarakter

Het bestemmingsplan 'Wollegrasstraat 28' is 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

Dit bestemmingsplan vervangt voor een gedeelte het bestemmingsplan “Het Gegraaf 1974”, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 1975 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant op 22 september 1976. Het voormalige schoolgebouw valt binnen Artikel 9 met de bestemming “Bijzondere bebouwing” in de aangegeven klasse I, waarvoor een maximaal bebouwingspercentage geldt van 80% van het bebouwbare vlak. Rond deze bestemming ligt een randzone met een breedte variërend van 4 tot 6 meter. Hiervoor geldt de bestemming “Tuin I” (Artikel 7). Hiermee wordt beoogd om de terreinranden onbebouwd te handhaven.

In het verlengde van de groene middenbermen van de Bremlaan en Gaspeldoornlaan en de respectievelijke zuidelijke en westelijke rijbaan van deze straten, is de bestemming “Groenstrook” (Artikel 5) toegekend. Deze zones zijn dan ook als groenzone in de openbare ruimte ingericht. Het bestemmingsplan biedt met de functionele bepalingen en de bijbehorende bouwbeperkingen geen goede mogelijkheid voor een nieuwe functie-invulling van het plangebied. Daarom is voor de herstructurering van het plangebied een planaanpassing vereist en is dit bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 3 Beschrijving bestaande toestand

3.1 Ruimtelijke en functionele kwaliteit

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.

3.1.1 Inleiding

Zoals uit het vorige hoofdstuk 2 valt op te maken, vervangt het bestemmingsplan 'Wollegrasstraat 28' voor één perceel het bestemmingsplan 'Het Gegraaf 1974'. Deze plankaart is analoog en digitaal beschikbaar. In de nabije toekomst wordt steeds meer gewerkt vanuit een digitale werkomgeving. Intern binnen de gemeentelijke organisatie betekent dit een raadpleging van zowel plankaart, -regels, als -toelichting via de computer. Vanaf de werkplek kunnen ook kopieën worden gemaakt.

3.1.2 Ligging plangebied

De locatie wordt ingesloten door de Bremlaan (noordzijde), Gaspeldoornlaan (oostzijde), Gagelstraat (zuidzijde) en Wollegrasstraat (westzijde), centraal in een 80-90er jaren wijk. Opvallend is de boomgroep van formaat op het noordoostelijke deel van de locatie, die een bijzonder accent vormt in de wijk. Voor het overige wordt de locatie omgeven door planmatig gerealiseerde woonstraten met (half-) vrijstaande en geschakelde woningen. Het nagenoeg vierkante plangebied heeft een omvang van ongeveer 0,6 hectare.

3.1.3 Functionele structuur

De omliggende straten hebben primair een functie als woon gebied. Enkele voorzieningen zijn gelegen in kleine wijkcentra op enige afstand van het plangebied. Het plangebied zelf vervult geen functie (meer) voor de omgeving, aangezien de school hier reeds beëindigd is.

3.1.4 Ruimtelijke structuur

Omgeving

De planlocatie ligt in de wijk 't Gegraaf; één van de grote westelijke uitleglocaties van de kern Valkenswaard. Kenmerkend voor de wijk is de stedenbouwkundige uitwerking, die van structurniveau tot aan de uitwerking van woonstraten zeer consequent is doorgewerkt. Hierbij is een orthogonaal stratenpatroon gerealiseerd met per straat een eenduidig bebouwingsbeeld.

Zo zijn aan de noordzijde van de wijk vrijstaande woningen gerealiseerd; zo ook aan de noordzijde van de Bremlaan. Aan de oostzijde zijn twee rijen geschakelde woningen gebouwd. Aan de Gaspeldoornlaan zijn deze naar het plangebied gericht. Aan beide overzijden van deze straten zijn portiekwoningen gerealiseerd. Tot slot staan aan de Gagelstraat blokken van 3 of meer woningen; aan de noordzijde aan hofjes, aan de zuidzijde parallel aan de straat.

De Bremlaan en Gaspeldoornlaan zijn uitgevoerd als brede straatprofielen met een brede middenberm en gescheiden rijbanen. De middenbermen bestaan uit grasstroken, waarlangs deels geparkeerd wordt.

Plangebied

Het plangebied ligt als het ware op het kruispunt van deze bebouwing en groenstructuren. Opvallend is dat zowel de bebouwde structuren als de groenstructuren niet doorlopen in het plangebied, maar dat het plangebied een eigen ruimtelijke opzet kent die nauwelijks samenhang vertoont met de omgeving. Zo richt het schoolgebouw zich min of meer toevallig naar buiten en zorgt de groenstructuur op het terrein voor een verder introverte opzet. Het plangebied keert zich hierdoor van de Bremlaan en Gaspeldoornlaan af.

Globaal bestaat het plangebied uit drie zones: een hoofdgebouw met beperkte bijgebouwen, voormalige schoolspeelsterrein met verkeersruimte en een groenzone aan de noord- en oostzijde. De locatie wordt alzijdig door straten omgeven, maar is met hekken afgesloten.

3.2 Fysieke milieuwaarden

3.2.1 Wegverkeerslawaai

Het gebied ligt in het noorden van Valkenswaard, tussen de Nieuwe Waalreseweg en het sportpark Den Dries. De wijk is ingericht als een 30 km/uur gebied. De geluidswetgeving is per 1 januari 2007 gewijzigd. Conform de Wet geluidhinder artikel 74 lid 2 onder b hebben deze wegen geen onderzoekszone. Daarnaast zijn de Wollegrasstraat, Gaspeldoornlaan, Gagelstraat typische woonstraten, met geringe intensiteiten en nauwelijks vrachtverkeer. Een akoestisch onderzoek is in verband met bovenstaande gegevens niet verricht en ook niet noodzakelijk.

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)

Bij de toetsing van milieuhygiënische aspecten is uitgegaan van de meest relevante milieucriteria met de daarbij geldende afstandsnormen, gebaseerd op de modelrichtlijnen van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (Groene Reeks "Bedrijven en milieuzonering", uitgave 2001).

Geconcludeerd kan worden dat aan de realisering van woningbouw, zoals die binnen het plangebied is voorzien, geen beperkingen behoeven te worden opgelegd en evenmin zijn in dit kader extra voorzieningen nodig. In de nabijheid van de planlocatie komen geen functies voor met milieukundige beperkingen voor het plangebied.

3.2.4 Externe veiligheid

De provincie Noord-Brabant heeft een zogenaamde risicokaart opgesteld. Op de kaart zijn de plaatsgebonden risico contouren (10-6) berekend. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn er grenswaarden gesteld voor het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico geeft aan op welke plek (de risicocontour) er een bepaalde kans is op een ramp en eventuele slachtoffers daarbij. Vanaf de rand van de risicocontour neemt het risico tot de bron toe. Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicocontour of invloedgebied van een risicobron nabij het plangebied ligt.

Daarnaast is de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen, uitgave Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, d.d. 24 maart 2003 geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van de woonbuurt. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid zijn.

3.2.5 Bodem

Door CSO is bodemonderzoek verricht. De resultaten zijn beschreven in rapportage 07J021 / 07.RJ010 "Verkennd bodemonderzoek en infiltratieonderzoek Wollegrasstraat 28 te Valkenswaard". Op basis van de resultaten van het voorafgaand aan het bodemonderzoek uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot de verontreinigingssituatie, namelijk onverdacht voor bodemverontreiniging.

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat:

- Tijdens het veldonderzoek geen waarnemingen zijn gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging;
- Tijdens het veldonderzoek zowel op het maaiveld als in de opgeboorde grond zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen;
- In de bovengrond enkel het gehalte minerale olie de streefwaarde overschrijdt. Door het laboratorium is echter aangegeven dat dit vermoedelijk veroorzaakt door de aanwezigheid van humusachtige verbindingen;
- In de ondergrond en in het grondwater geen verhoogde gehalten (ten opzichte van de

- streefwaarden) zijn aangetoond;
- Analytisch in de bovengrond geen asbest is aangetoond.

De hypothese dat het terrein onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging, blijft gehandhaafd.

3.2.6 Flora en fauna

Het plangebied ligt in binnenstedelijk gebied en maakt geen onderdeel uit van de aangewezen beschermingsgebieden in het kader van de vogelen habitatrichtlijn. In het plangebied komen geen diersoorten voor of biotopen die in het kader van natuurbeschermingswetgeving een beschermingsregime kennen. Het voorgenomen initiatief zal derhalve geen invloed hebben op de beschermde gebieden.

Door Ecologisch Adviesbureau Cools is een "Quick scan beschermde natuurwaarden in het plangebied Wollegrasstraat te Valkenswaard" uitgevoerd (april 2007). Hieruit blijkt dat een aanvraag van een ontheffing van de verbodsartikelen 9 tot en met 12 in het kader van de Flora- en faunawet voor de geplande werkzaamheden niet noodzakelijk is:

- voor soorten die opgenomen zijn in tabel 1 en binnen het plangebied (kunnen) voorkomen, namelijk het konijn, rosse woelmuis en huisspitsmuis;
- voor de vogels die binnen het plangebied broeden als de werkzaamheden niet plaatsvinden in de meest kwetsbare periode (half maart – half augustus) voor deze broedvogels;
- voor vleermuizen, als het plangebied door deze diersoorten alleen wordt gebruikt als foerageerplaats en omdat er in de omgeving van het plangebied alternatieve foerageerplaatsen aanwezig zijn.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat: indien de geplande werkzaamheden worden uitgevoerd buiten de periode half maart – half augustus de geplande werkzaamheden zonder ontheffing kunnen worden uitgevoerd met inachtneming van de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Op basis van het veldbezoek en een deskundigenoordeel wordt de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen in de gebouwen binnen het plangebied niet onwaarschijnlijk geacht. Voor het vernietigen van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen dient een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Om te kunnen vaststellen of er vaste verblijfplaatsen van vleermuizen daadwerkelijk aanwezig zijn in de spouwmuren van de basisschool is nader onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden op 29 juni 2009. Uit dit onderzoek blijkt dat vanuit de buitenzijde wel verblijfplaatsmogelijkheden zijn aangetroffen voor vleermuizen, namelijk boeiboorden en spouwmuren. Echter er zijn geen sporen dan wel ook geen uitvliegende exemplaren van vleermuizen waargenomen. De kans dat vleermuizen het gebouw op termijn alsnog gaan gebruiken als verblijfplaats kan niet worden uitgesloten. Daarom wordt voorgesteld om zo spoedig mogelijk de sloopwerkzaamheden uit te voeren.

Daarnaast zijn in de directe omgeving enkele foeragerende exemplarenw aargenomen van de gewone dwergvleermuis en van de laatvlieger. Deze hebben zeer waarschijnlijk in de omgeving van het plangebied een vaste verblijfplaats. De bomen nabij het schoolgebouw zijn niet geschikt als eventuele vaste verblijfplaats voor de minder algemene watervleermuis en rosse vleermuis.

Nader onderzoek naar andere beschermde natuurwaarden (zoals broed of standvogels) wordt daarentegen niet noodzakelijk geacht.

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 doelstellingen te voldoen.

3.3 Archeologisch onderzoek

Archeologie

Het gaat om een locatie binnen de bebouwde kom en valt daarmee in het gebied waar de IKAW-kaart geen houvast biedt. Het betreft hier een tamelijk klein perceel met een vrij intensief gebruik in de laatste eeuw. Met dat gebruik mag ook worden verondersteld dat daarmee een bodemarchief, voor zover dat er ooit is geweest, tenminste zwaar beschadigd zal zijn. Verder kan worden gesteld dat er op grond van historische en historisch-geografische overwegingen geen bijzondere indicatie is. Wel zal de gemeente nader onderzoek laten verrichten in de groenzone aan de noord- en oostzijde van het plangebied, aangezien hier ook de bovengrond nog relatief weinig geroerd kan zijn. Op ruim 200 meter ten noorden van de planlocatie zijn diverse kringgreppels waargenomen. Waarschijnlijk loopt hier een urnenveld naar het noorden door.

Op 5 juni 2009 is het archeologisch onderzoek ontvangen. Uit dit onderzoek blijkt dat het bodemprofiel verstoort is en dat er geen relevante archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Daarom is voor het gehele gebied een lage archeologische verwachting toegekend en wordt er geen vervolgonderzoek aanbevolen. Hiervoor zal door een selectiebesluit worden genomen.

Cultuurhistorie

Op de 'Cultuurhistorische Waardenkaart' van de provincie Noord-Brabant zijn op en rond de planlocatie geen waarden van cultuurhistorische betekenis aangegeven. Wel kan worden opgemerkt dat de ruimtelijke structuur van de wijk kenmerkend is voor de tijdgeest waarin deze is opgericht. Dit heeft echter geen beperkende invloed op de planontwikkeling omdat de geplande bebouwing aansluit bij de reeds bestaande bebouwingsstructuren in de omgeving.

3.4 Waterhuishoudkundige aspecten

Het beschrijven van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding, is een eis uit het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 en geldt sinds 1 november 2003; de noodzakelijke verantwoording in de plantoelichting is bekend onder de naam "watertoets".

Hieruit volgt de in dit bestemmingsplan opgenomen waterparagraaf, die bestaat uit een overzicht van het hydrologisch beleid, beschrijving van de bestaande situatie, de wijze van omgang met water in de nieuwe situatie en het resultaat uit overleg met de waterbeheerder, Waterschap "De Dommel".

3.4.1 Waterhuishouding

Beleid

Uitgangspunt vormt het beleid volgens het Waterbeheersplan 2 (2001- 2004) van Waterschap De Dommel en de verlenging van het Waterbeheerplan door de inmiddels vastgestelde Strategisch Nota 2006- 2009 'Waterwerk in uitvoering'. Daarnaast speelt het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) een belangrijke rol, alsmede het provinciaal waterhuishoudingsplan en de 4e nota waterhuishouding en de Checklist Watertoets, maart 2007, waterschap De Dommel.

De belangrijkste beleidsuitgangspunten voor onderhavige gebiedsvisie luiden als volgt:

- (grond-)waterneutraal bouwen: niet aankoppelen;
- hemelwater behandelen volgens de watertrits; eerst vasthouden(hergebruiken en infiltreren), vervolgens bergen en dan pas afvoeren;
- gebruik van duurzame, niet uitlogende bouwmaterialen;
- aansluiting van droogweerafvoer (DWA) op het riool.

Deze uitgangspunten zijn in onderhavige ontwikkeling meegenomen. Door CSO is geohydrologisch onderzoek verricht. De resultaten zijn beschreven in rapportage 07J021 / 07.RJ010 "Verkennd bodemonderzoek en infiltratieonderzoek Wollegrasstraat 28 te Valkenswaard". In de grond en het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Een aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen gebruik van de locatie.

Uit het infiltratieonderzoek is gebleken dat:

- De bodemopbouw op de onderzoekslocatie als homogeen kan worden beschouwd;
- De doorlatendheid van de ondergrond (met uitzondering van de leemlaag) tijdens de veldwerkzaamheden zintuiglijk is ingeschat op 1 tot 3 m/dag;
- Middels slugproeven de doorlatendheid van de ondergrond (0,5 tot 1,5 m-mv) is vastgesteld op 2,0 tot 2,8 m/dag;
- Het grondwater bevindt zich op ca. 2 m – maaiveld;
- Op de locatie in principe hemelwater kan worden geïnfilteerd middels de aanleg van wadi's, infiltratiekoffers, infiltratierolering of greppels.

Indien ter plaatse van te realiseren infiltratievoorzieningen de leemlaag zich boven de grondwaterspiegel bevindt, is het een optie de doorlatendheid van deze laag te verbeteren middels diepploegen.

Bestaande situatie

Binnen het plangebied vindt gedeeltelijke infiltratie plaats op de met klinkers en tegels bestrate speelplaats en in de groenstrook. Het overige water wordt via het riool afgevoerd. Het verharde oppervlak in het plangebied bedraagt 3.000 m².

Knelpunten en oplossingen

Door het realiseren van woningbouw zal per saldo het verhard oppervlak afnemen met ongeveer 650 m² tot 2.350 m². Hierbij is een vergelijking gemaakt met de oppervlakten aan bestaande bebouwing en verharding. In de nieuwe situatie zal globaal de volgende bebouwing en verharding worden gerealiseerd:

- Bouwblokken: 60 * 10 = 600 m² en 40 * 10 = 400 m² en 25 * 10 = 250 m²
- Parkeerhof: 16 * 25 = 400 m²
- Parkeerstroken Wollegrasstraat: 100 * 5 = 500 m²

- Pad langs woningen etc: $100 * 2 = 200 \text{ m}^2$
- Totaal nieuw oppervlak: 2.350 m^2 .

Nieuwbouw in het gebied zal geheel op zichzelf staan. De gemeente beschouwt het afkoppelen van het regenwater van het complex en het op eigen of gemeenschappelijk terrein in de bodem infiltreren als randvoorwaarde voor de ontwikkeling. Voor de infiltratie van hemelwater middels wadi's is een minimale doorlatendheid van $0,4 \text{ m/dag}$ vereist. Voor infiltratie middels infiltratiekratten, -koffers of -riool wordt een minimale doorlatendheid van $2,0 \text{ m/dag}$ aangehouden. Daarnaast is een minimale dikte van de onverzadigde zone van $0,7 \text{ meter}$ om de voorziening te realiseren. De verwachte GHG van minimaal $1,5 \text{ m-mv}$ is voldoende om een infiltratievoorziening te realiseren. De geschatte doorlatendheid van de bodem is tenminste geschikt voor infiltratie middels wadi's en na enige grondverbetering tevens voor infiltratie van hemelwater middels infiltratiekratten, -koffers, of -riool. Hierbij verdienen in de ondergrond aanwezige lemige lagen speciale aandacht. Indien deze aanwezig zijn ter plaatse van toekomstige infiltratievoorzieningen, dient ook hier grondverbetering plaats te vinden, bijvoorbeeld middels diepploegen. Uitgaande van een neerslagreeks $T=10$, dient minimaal 40 mm hemelwater op eigen terrein kunnen worden geborgen, ofwel op een oppervlakte van 2.350 m^2 een volume van 94 m^3 . In geval dit volume wordt geborgen in een wadi in de groenzone langs de Bremlaan en Gaspeldoornlaan, kan worden volstaan met de volgende indicatieve afmetingen: 100 m lengte, $3,2 \text{ m}$ gemiddelde breedte en 30 cm bergingsdiepte. Daarbij wordt uitgegaan van de volledige berging. In de praktijk zal door de goede doorlatendheid tijdens de bui reeds water infiltreren, waardoor de feitelijk noodzakelijke waterberging geringer zal zijn.

Voor dit moment is voldoende aangetoond dat de waterbergings- en infiltratievoorziening in het plangebied gerealiseerd kan worden middels een wadi. Voor ondergrondse voorzieningen geldt, gegeven de diepte van de GHG, hetzelfde. Een verdere uitwerking en dimensionering kan pas plaatsvinden zodra de bouw- en inrichtingsplannen meer concreet worden.

3.4.2 Vooroverleg

Tijdens het periodieke onderhoud van de gemeente met het waterschap is op 26 augustus 2008 onderhavige waterparagraaf besproken met een vertegenwoordiger van het waterschap. Het waterschap stemt in met deze paragraaf over waterhuishouding.

Hoofdstuk 4 Beleidsuitgangspunten

4.1 Ruimtelijke inpassing

4.1.1 Ruimtelijk beleid

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 verstedelijkingsprincipes die voor deze gebiedsvisie 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 verstedelijkingsprincipe 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 bebouwd 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.

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.

Gemeentelijk beleid

De gemeente beschikt over een aantal integrale en sectorale beleidsdocumenten, waaruit uitgangspunten en criteria zijn af te leiden voor de herontwikkeling van onderhavig plangebied:

• Structuurvisie-Plus Valkenswaard;

Het plangebied wordt getypeerd als "nieuwbouw '80/'90". Dit zijn planmatig gerealiseerde stedelijke gebieden met hoofdzakelijk een woonfunctie. De structuurvisie beoogt voor de wijk een revitalisering van de bebouwde en onbebouwde ruimte. Nu en in de toekomst gaat speciale aandacht uit naar het in stand houden van de kwaliteit en/of leefbaarheid. Vaak kan dit samengaan met intensivering van het ruimtegebruik.

Inbreidingen vragen veelal om een nieuw en meer hedendaags bebouwingsbeeld, terwijl de stedenbouwkundige structuur op hoofdlijnen ongewijzigd blijft.

• WOONvisie gemeente Valkenswaard;

Hoofddoel van de WOONvisie is dat de komende tijd zo goed mogelijk op de vraag (= ontwikkeling) van de diverse doelgroepen op de woningmarkt wordt ingespeeld. Er moet een verdere kwalitatieve slag worden gemaakt in verband met de voortgaande ontgroening en de verdere vergrijzing. De gemeenteraad van de gemeente Valkenswaard heeft op 1 juni 2006 het Woningbouwprogramma 2006-2010 vastgesteld. Hierin is het volgende nieuwbouwprofiel voor alle doelgroepen (eigen behoefte + instroom) opgenomen.

	Huur	Koop	Totaal	
Grondgebonden	120		330	450 50%
Goedkoop	} 70		55	55
Middelduur			185	255
Duur	50		90	140
Gestapeld	295		160	455 50%
Goedkoop	} 160		100	100
Middelduur			60	220
Duur	135		0	135
Totaal	415	45%	490 55%	905 100%

De genoemde getallen zijn bruto getallen, dat wil zeggen inclusief compensatie sloop. Netto komt het woningbouwprogramma op 795 woningen.

• Welstandsnota Valkenswaard;

Het plangebied wordt gekarakteriseerd als "Het nieuwe bouwen". Dit deelgebied is vanuit de cultuurhistorische, functionele en ruimtelijke context minder van belang voor het functioneren en de identiteit van de kern als geheel. (Gebied W4.3). Voor het gebied is welstandsniveau 3 van toepassing. Het totale ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving is bepalend. Toetsing zal globaal plaatsvinden.

• Groenstructuurplan gemeente Valkenswaard;

Ondanks dat de locatie op het snijpunt ligt van twee groene structuurdragers in de wijk, gelden er voor het plangebied geen specifieke doelstellingen vanuit het Groenstructuurplan.

• Wijkontwikkelingsplan Gewoon 't Gegraaf

Het wijkontwikkelingsplan Gewoon 't Gegraaf is opgesteld met het doel het verbeteren van de leefbaarheid in 't Gegraaf in al haar facetten. Naast veiligheid en leefbaarheid gaat het hier om het verbeteren van de woon- en leefomgeving. Voor deze specifieke situatie zijn drie onderzoeken uit dit wijkontwikkelingsplan relevant. Hieronder zijn deze onderzoeken vermeld en staat aangegeven in hoeverre hiermee rekening is gehouden.

6.2: Betrokkenheid, ambitie 2: Verdeling van diverse functies over de wijk, waardoor eenheid ontstaat in de wijk. Onderzoek naar ontbrekende wijkfuncties die op locatie te verwezenlijken is.

De gemeente Valkenswaard heeft haar woningbouwprogramma 2006-2010 opgenomen dat er in deze periode 445 grondgebonden en 455 gestapelde woningen gerealiseerd moeten worden. Omdat ook een groot aantal van deze woningen in de huursector vallen, zijn hierover afspraken gemaakt met Woningbelang. In deze afspraken staat onder andere verwoord dat op de locatie Wollegrasstraat woningen gebouwd zullen worden. Gelet op ons Woningbouwprogramma is ervoor gekozen om op deze plek woningbouw te realiseren en dus geen andere functie in de wijk.

6.3 Voorzieningen - wonen, ambitie 1: Streven naar een variabele bevolkingsopbouw door middel van het aanpassen van de woningvoorraad. Ontwikkeling schoollocatie naar een woon- welzijn-zorglocatie.

Door te bouwen voor de doelgroep senioren wordt de doorstroming binnen de gemeente vergroot en komen andere woningen vrij (onder andere voor starters). Hierdoor ontstaat er ruimte voor een variabele bevolkingsopbouw.

Door de gemeente en Woningbelang is nogmaals gekeken of er ook mogelijkheden zijn om zorgwoningen te realiseren op deze locatie. Naar aanleiding hiervan is de gebiedsvisie aangepast zodat er in het plan ruimte ontstaat voor 12 zorgeenheden. Hiermee wordt voldaan aan de genoemde inspanning.

6.5 Voorzieningen - zorg, ambitie 2: Ontwikkelen woonzorgcomplex in de wijk. Onderzoek naar woonzorgcomplex in de wijk voor ouderen en/ of gehandicapten, schoollocatie.

In het plan is er ruimte voor 12 zorgeenheden. Hiermee wordt voldaan aan de genoemde inspanning.

4.1.2 Volkshuisvesting

Met o.a. de Structuurvisie plus zet de gemeente in op revitalisering van verouderend stedelijk gebied. In de wijk heeft op meerdere plaatsen reeds herstructurering plaatsgevonden, zonder dat dit de stedenbouwkundige structuur wezenlijk heeft doen veranderen. Kenmerkend is dat de ook functioneel vrijwel uitsluitend gericht is op wonen. De voorzieningen zijn geconcentreerd op enkele locaties. Deze structuur wenst de gemeente te behouden. Op de locatie is daarom de realisatie van woningen gewenst.

De wijk kent een gedifferentieerde opbouw (huur en koop in verschillende prijssegmenten). Deze ontwikkeling speelt in op de grote vraag naar seniorenwoningen. Door het realiseren van seniorenwoningen kan er ook doorstroming ontstaan in de eigen wijk. Daarnaast worden op de plek zorgwoningen gerealiseerd. Met dit beleid beoogt de gemeente in te spelen op de behoefte op de woningmarkt aan een gedifferentieerd aanbod van wooneenheden. Het bestemmingsplan zal de mogelijkheid bieden om vanuit stedenbouwkundig oogpunt een positieve toevoeging te doen aan de planmatige ruimtelijke structuur van de wijk. Gezien de ligging en de omvang van de locatie is het mogelijk om niet grondgebonden woningen op te richten. Deze woningen zullen gezien de locatie met name geschikt kunnen zijn voor zorgwonen en seniorenhuisvesting. Op de locatie kunnen 26 seniorenwoningen en 12 zorgwoningen worden gerealiseerd.

4.1.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bebouwingsstructuur

Reeds in de gebiedsbeschrijving is aangegeven dat de planstructuur van de wijk stedenbouwkundig zeer consequent is doorgewerkt. Op onderstaande afbeelding is de bestaande structuur schematisch weergegeven.



Het plangebied met rode omlijning ligt op het scharnierpunt van enkele herkenbare ruimtelijke patronen in de wijk. Met groen is de ruime dooradering aangegeven door de wijk. Dit zijn de brede groenprofielen met gescheiden rijbanen. In blauw is de 'buitenste schil' aangegeven, bestaande uit vrijstaande en geschakelde woningen met ruime tuinen. Deze begrenzen het plangebied voor een deel en blijven ongewijzigd. Binnen de gele omlijning staan de rijen met meergezinswoningen (maisonnettes). Hierbij vormen de begane grond en eerste verdieping een woning. De verdieping daarboven met daarop een kap bevat een appartement dat toegankelijk is via een galerij aan de straatzijde. De oranje omlijnende stroken bestaan uit rijtjes woningen.

Voor de gebiedsvisie zijn twee scenario's onderzocht op haalbaarheid. Het eerste scenario betrof behoud van de groenopstand en invulling van de schoollocatie met een appartementencomplex. Daarbij is echter gebleken dat een dergelijk nieuw complex een eigen vorm en richting zou moeten hebben die zich los kan maken van de structuur van de omgeving. Alleen daarmee kan het inbrengen van een nieuwe stedenbouwkundige structuur op de locatie worden gemotiveerd. Gebleken is echter dat daarvoor onvoldoende ruimte beschikbaar is. Immers zou een dergelijk gebouw voldoende afstand moeten hebben tot de groenstrook om schaduwhinder etc te voorkomen. Daardoor zou het gebouw in de zuidoostelijke punt van het plangebied worden geplaatst, waardoor het binnen het stramien van bestaande rooilijnen komt te staan. Daarmee zou een bebouwingsdissonant ontstaan binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dit scenario is hierdoor ruimtelijk minder wenselijk. Het alternatief, waarbij de bestaande stedenbouwkundige en bebouwde structuren worden doorgezet in het plangebied, heeft daarom de voorkeur en is ook vastgelegd in de gebiedsvisie.

Structuur plangebied

In het plangebied wordt de huidige groenstrook omgevormd tot het brede groene profiel van de aansluitende wegen. De Bremlaan en Gaspeldoornlaan worden als het ware ruimtelijk verlengd, waardoor brede open profielen ontstaan, maar met enkele rijbanen aan de buitenzijde en een eenrichtingsstraat met parkeerruimte aan de binnenzijde van het plangebied. Het bebouwingsbeeld aan de overzijde van deze wegen blijft ongewijzigd. Aan de zijden van het plangebied wordt de structuur van de aangrenzende bebouwing doorgezet in de rooilijnen, waarbij gestapelde bouw van drie bouwlagen met een plat dak en een galerij. Op de hoek van deze bebouwing kan een architectonische verbijzondering worden uitgewerkt met een verspringing in de rooilijn, een afwijkend dak of een andere gevelindeling. Verkeersruimte voor o.a. een lift kan inpandig worden opgelost. De L-vormige bebouwing richt zich naar de straten en sluit als het ware een achterruimte in. Hier is ruimte voor een woongebouw voor 12 zorgwoningen, dat qua maat, oriëntatie en bebouwingspatroon zich voegt naar de bestaande bebouwing aan de Gagelstraat. De bebouwing bestaat uit drie bouwlagen met een plat dak. Het perceel voor dit woongebouw is dusdanig ruim dat bij de architectonische uitwerking van het gebouw de lengte en breedtematen beperkt kunnen wijzigingen. De ruimte tussen dit blok en de L-vormige bebouwing aan de Bremlaan in Gaspeldoornlaan kan worden ingericht als parkeerterrein.

Groenstructuur

Zoals al aangegeven is het belangrijk om de groenstructuur van de Bremlaan en Gaspeldoornlaan in het plangebied door te zetten. Dit betekent dat een groene middenloper wordt aangelegd, met aan de buitenzijde (noord- en oostzijde) de rijbanen en aan de binnenzijde een eenrichtingsstraat met daaraan gekoppeld gestoken parkeren. Langs de weg is er ruimte voor een voetpad en direct voor de appartementen ligt een groenstrook. In deze bermen kunnen wellicht bestaande bomen worden gehandhaafd. Deze dienen dan wel opgekroond te worden zodat op ooghoogte ruime doorzichten ontstaan. Onderzocht moet worden of behoud van enkele bomen zinvol en mogelijk is, aangezien het op dit moment niet duidelijk is of enkele resterende en op te kronen bomen wel levensvatbaar zijn. De te realiseren groenzone zal met de straat en trottoirs leiden tot een ruim en groen openbaar profiel, waardoor de afstand tussen de gevels van bestaande en nieuwe woningen groot zal zijn en de structuur van de openbare ruimte meer helder en herkenbaar wordt. Bij de nadere uitwerking zal bezien worden hoe het parkeren ruimtelijk goed ingepast wordt. Dit kan met lage hagen, grondophogingen of een combinatie hiervan. De bestaande ruim uitgegroeide bomen langs de Gagelstraat zullen behouden blijven. De enige verandering in het profiel van de openbare ruimte betreft hier het toegankelijk maken van het parkeerterreintje achter de nieuwe woningen. In afwijking van de inrichtingschets van de gebiedsvisie is de uitrit verplaatst naar de Wollegrasstraat, zodat aan de Gagelstraat een volwaardige groenzone kan komen.

4.1.4 Beeldkwaliteit

Omdat de ontwikkeling van onderhavig bouwplan als het ware het sluitstuk is van herkenbare bouwblokken, zal het plangebied van gelijksoortige architectonische expressie moeten zijn, om een rustig beeld te waarborgen. De uitstraling van gebouwen moet uitdrukkelijk geïnspireerd worden op de omgeving. Uiteraard is een 'eigen gezicht' wel van belang voor in ieder geval de hoekoplossing. Daarnaast mag afleesbaar zijn dat de nieuwe invulling in een andere tijdsgeest tot stand is gekomen. Tot slot is horizontale geleding vereist en is een afwijkend gevelbeeld toegestaan.

4.1.5 Verkeer en parkeren

De woonwijk is ingericht conform de uitgangspunten van 'Duurzaam Veilig' als verblijfsgebied (30 km/uur). Door de voorgestane ontwikkeling zal de verkeerstoename – mocht hier al sprake van zijn vanwege de schoolbeëindiging – zeer beperkt zijn. De toename van het aantal

verkeersbewegingen zal, gezien het aantal woningen, beperkt zijn. Dit resulteert niet in een overschrijding van de verkeerscapaciteit van de omliggende wegen. De locatie ligt op loopafstand (enkele minuten) van een bushalte aan de Geenhovensedreef. De wegprofielen kunnen als reguliere woonstraten worden ingericht. In de directe omgeving van het plangebied doen zich geen verkeerskundige problemen voor.

Het aantal parkeerplaatsen in de wijk voldoet voor zover bekend aan de huidige parkeerbehoefte. Door de realisatie van de woningen in het plangebied zal er echter een toename in de parkeerbehoefte ontstaan waarin niet wordt voorzien met de bestaande parkeerplaatsen langs voornoemde wegen.

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. Uitgaande van 26 seniorenappartementen en 12 zorgwoningen is er behoefte aan 31 parkeerplaatsen. In het plan zullen minimaal 31 parkeerplaatsen aangelegd worden zodat er voldoende parkeergelegenheid is.

4.2 Uitvoerbaarheid van het plan

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

Het gehele plangebied, zoals weergegeven op de plankaart, is eigendom van de gemeente. De gemeente zal bouwrijpe kavels verkopen. 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 de bouwrijpe kavels en overige gemeentelijke middelen gedekt. De grondexploitatie is derhalve sluitend. De uitvoering van het plangebied is economisch verantwoord.

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".

Daartoe wordt bijvoorbeeld in de woonbestemming nader onderscheid in de bouwregels gemaakt in structuur vastleggende hoofdbepalingen en wat uitgebreidere subbepalingen. De minder essentiële subbepalingen kunnen via een binnen het plan opgenomen wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening verandering ondergaan. Met deze opzet is de laatste 14 jaar goede ervaring opgedaan in Valkenswaard.

Ook zijn andere afwijkingsbevoegdheden in het plan opgenomen. Het betreft hier geconditioneerde ontheffingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders op basis van de planregels (ex artikel 3.6 Wro).

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 "Wollegrasstraat 28" 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; een aanlegvergunningstelsel en een wijzigingsbevoegdheid.

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 1.15 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 plankaart 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.

ad 1.8 bebouwingspercentage:

In de regels is onder de betreffende bestemming aangegeven op welke gronden het percentage betrekking heeft en voor welke bouwwerken het geldt.

Bij een woonbestemming worden de oppervlakten van achtertuinen ("mg") en zijtuinen ("zg" en/of Wollegrasstraat 28, vastgesteld

" zg+") bij elkaar opgeteld voor het berekenen van de maximum toelaatbare bebouwingsoppervlakte, voor zover die gronden gelegen zijn achter de van de weg afgekeerde bouwvlakgrens en achter het verlengde van die grenslijn. Voor de feitelijke bouwlocatie en het aantal m² 's blijft echter steeds de daarvoor op de plankaart aangegeven bouw mogelijkheden met daarbij behorende bouwregels van toepassing.

De situaties met "mg"-aanduidingen in combinatie met "zg" en/of "zg+" in achter- en zijtuinen doen zich met name op hoeksituaties voor, waar zich langs zijtuinen een straat bevindt.

ad 1.26 kamerverhuurbedrijf:

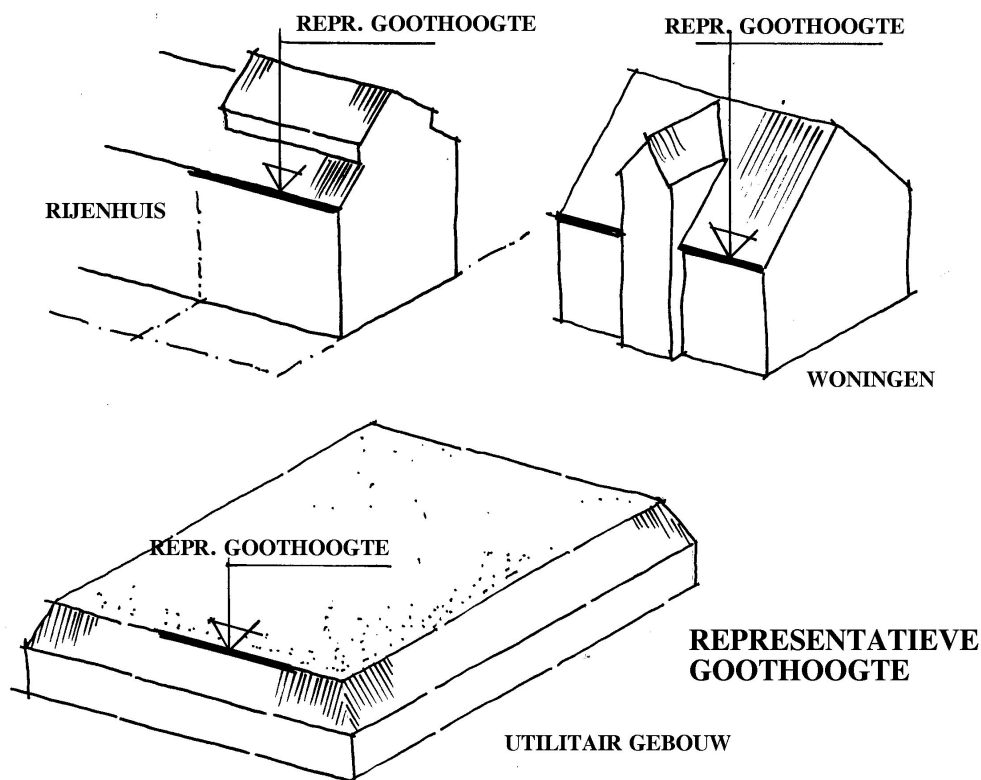
Het blijkt noodzakelijk te zijn om kamerverhuur te reguleren vanuit de gezichtshoek van ruimtelijke ordening. Een kamerverhuurbedrijf vraagt in het algemeen om een hoog intensief ruimtegebruik in een gebied. Dit kan leiden, mede afhankelijk van het karakter en de schaal van de omliggende bebouwing en buurt, tot overlast in de leefomgeving. Tevens bestaat de mogelijkheid, dat er onvoldoende ruimte in het openbare gebied is om extra parkeergelegenheid op te vangen. Daarom is gekozen voor een bepaald afstemmingstraject. In beginsel zijn kamerverhuurbedrijven binnen de functie van wonen uitgesloten. Onder bepaalde condities zijn deze bedrijven via ontheffing toch toegestaan. Blijkens de begripsomschrijving gaat het duidelijk om kamerverhuur van een geheel of nagenoeg geheel woonpand. Kamerverhuur door een eigenaar/hospita, die zelf het overgrote deel van de woning bezet, valt niet onder dit begrip en het restrictieve beleid.

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 2.6 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. Ter illustratie zijn hieronder enkele voorbeelden geschetst.



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.

De wens om hier zorgwoningen te kunnen realiseren is expliciet opgenomen in artikel 4.1 door in de bestemmingomschrijving zorgwoning op te nemen. Een zorgwoning is een verzamelnaam voor die woningen die aangepast zijn voor bewoners met een lichamelijke en/of geestelijke handicap en waar zorg geleverd wordt of de levering van zorg (in de toekomst) mogelijk is. Hieronder vallen beschermd wonen, verzorgd wonen en geschikt wonen.

Prostitutie is uitdrukkelijk uitgesloten, zodat bijvoorbeeld bordelen en erotische massagesalons niet mogen voorkomen. Voor de begrippen seksinrichting en prostitutiebedrijf wordt verwezen naar de omschrijving onder artikel 1.

Artikel 5 VERKEER - VERBLIJF (V-V)

Deze bestemming geldt voor wegen, straten en pleinen, waarop het verkeer zijn eindbestemming heeft. 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 - Verblijf" 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.

De bestemming "Verkeer - Verblijf" onderscheidt zich in die zin van de bestemming "Verkeer" door het feit, dat bij "Verkeer" primair sprake is van gemotoriseerd en ander rijdend verkeer, dat zijn weg vindt in de verbinding tussen buurten en/of wijken. Daarbij wordt nog het volgende opgemerkt.

De inrichting van een wijk of buurt tot verblijfszone (30 km/h-gebied) betekent niet, dat aan die wegen en straten automatisch de bestemming "Verkeer - Verblijf" is gegeven. De toedeling tot 30 km/h-zone vindt haar basis in de wegenverkeerswetgeving. De bestemming "Verkeer - Verblijf" is daarentegen exclusief bedoeld voor openbaar gebied waar voetgangers als verkeersdeelnemers een hoofdrol vervullen en/of waar centraal geparkeerd wordt binnen daartoe aangewezen vakken. Hier is de ruimtelijke belevingswaarde de achtergrond van bestemmingsdifferentiatie.

Artikel 6 WONEN (W)

Op deze locatie is er sprake van gestapelde woningbouw. Op de plankaart is met een Romeis cijfers als laatste aanduiding binnen een combinatie van afkortingen op een bouwvlak, de maximale goothoogte vermeld. De legenda geeft een differentiatie met nadere verklaring. Bij elk cijfer behoort een andere maximale goothoogte.

Het gebruik van een woning voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep vraagt nader aandacht. In de begripsbepalingen onder artikel 1 zijn deze thuisactiviteiten omschreven en nader ingekaderd. Onder bepaalde condities mag een aan-huis-verbonden beroep worden uitgeoefend. Artikel 6.5.2 en 6.6.1 geeft hiertoe nader uitsluitel. Ook beroepen als schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper worden daartoe gerekend, mits het zogenaamde eenmanszaken betreft.

De bestemmingsomschrijving bij "Wonen" (6.1) gaat ervan uit, dat gronden die onbebouwd blijven, bedoeld zijn voor tuin en erf.

Artikel 7 ANTI-DUBBELTELREGEL

Het doel van de anti-dubbeltelbepaling is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kortweg gezegd komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot

een ander bouwperceel is gaan behoren.

De anti-dubbeltelbepaling in een bestemmingsplan werkt volgens jurisprudentie pas vanaf het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan en werkt slechts voor de duur van dat plan [Vlg. ARRS 18-6-82, nr. A-31.1555 (1981)(Monster)].

Een soortgelijke bepaling is opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening (Anti-cumulatiebepaling in artikel 2.5.2). Deze bepaling geldt vanaf het eerste moment, dat er een bouwvergunning vereist is en derhalve altijd, dit in tegenstelling tot de overeenkomstige regeling in het bestemmingsplan (zie hierboven).

De tekst uit de anti-dubbeltelbepaling is overgenomen uit artikel 3.24 Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 9 ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS

Voor een 9-tal situaties biedt deze regeling uitkomst om af te wijken van de reguliere bepalingen van het bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij nadere eisen stellen. De belangen van waaruit die eisen worden gesteld, zijn ook nader opgesomd in dit artikel.

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 11 OVERGANGSRECHT

De tekst uit de overgangsbepaling is overgenomen uit 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 5 Overleg

Inspraak is op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening niet meer verplicht. Echter, het college van burgemeester en wethouders heeft besloten de inspraakverordening toe te passen aangezien het college bij de vaststelling van de gebiedsvisie een gewijzigde voorkeursvariant heeft vastgesteld en daarna nog aanpassingen zijn in het plan. Om de omwonenden de mogelijkheid te bieden om hierop te reageren, heeft inspraak plaatsgevonden.

Het voorontwerpbestemmingsplan Wollegrasstraat 28 heeft gedurende een periode van vier weken, van 9 april tot en met 6 mei 2009, ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Kempener Koerier. Gedurende deze inspraakperiode is één inspraakreactie binnengekomen. Daarnaast zijn er twee inspraakreacties ontvangen naar aanleiding van de vaststelling van de gebiedsvisie. Deze inspraakreacties zijn ook meegenomen in dit inspraakverslag.

Het plan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voor overleg tevens in voorontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties.

Hieronder worden de inspraakreacties besproken. Cursief is de inspraakreactie weergegeven, waarna indien noodzakelijk, een reactie van de gemeente is geformuleerd.

1. Waterschap De Dommel, 5 mei 2009, ontvangen 6 mei 2009

Het bestemmingsplan gaat uit van afname van het verhard oppervlak en het nieuw verhard oppervlak zal middels een wadi met een inhoud van minimaal 94 m³ infiltreren in de ondergrond. Hiermee voldoet het plan volledig aan de uitgangspunten van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Wel willen ze verder betrokken zijn bij de uitwerking van het plan.

Het Waterschap zal bij de verdere uitwerking betrokken worden.

2. VROM-inspectie, 12 mei 2009, ontvangen 12 mei 2009

Het bestemmingsplan 'Wollegrasstraat 28' geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

3. Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, 6 mei 2009, ontvangen 7 mei 2009.

Ten aanzien van dit plan zijn er geen opmerkingen.

4. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, 19 mei 2009, ontvangen 20 mei 2009.

Het voorontwerpbestemmingsplan Wollegrasstraat 28 past binnen het provinciale ruimtelijke beleid en daarmee samenhangende belangen.

5. mevr. C.P.J. van der Laan, Gaspeldoornlaan 42, 5552 GC Valkenswaard, 27 april 2009, ingekomen 28 april 2009. Tevens een reactie opgestuurd op 21 oktober 2008, ontvangen 23 oktober 2008

Het bosgebied tegenover het huis, is de reden dat we hier wonen. De bomen zijn met elkaar verweven en gegroeid. Ze houden elkaar staande. Door het verdwijnen van het bosgebied/ opkronen van het bosgebied, gaat de bescherming voor mijn bomen, bij storm, verloren. Daarom wordt verzocht om ook de bomen op dit perceel op onze kosten op te kronen.

Het klopt dat het bestaande groen niet zo gehandhaafd zal blijven zoals het nu is. Wel komt er een nieuwe groene zone.

Wat betreft de bescherming van bomen is het correct dat bestaande bomen de wind voor een gedeelte kunnen tegenhouden. In dit geval verwachten wij dat dit probleem zal meevallen. Dit gelet op de afstand tussen de 'bossage' en de bomen aan de Gaspeldoornlaan 42 en de grote van de bomen. Als bomen omwaaien bij storm is dit overmacht. Wij kunnen van te voren niet inschatten welke bomen er zullen omwaaien. Bovendien komt er op de plaats voor de woning nieuw groen. Indien u als eigenaar problemen verwacht, kunt u zelf de bomen preventief rooien.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

De ontwikkeling heeft waardevermindering van het huis als gevolg.

Indien er sprake is van vermeende waardevermindering door de realisatie van het plan kan hiervoor conform het gestelde in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een planschadeverzoek worden ingediend zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

In paragraaf 3.2.6 wordt genoemd dat er geen diersoorten of biotopen voor komen die in het kader van natuurbeschermingswetgeving een beschermingsregime kennen. Er zijn in dit gebied echter eekhoorns en diverse vogels.

De doelstelling van de flora en faunawet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Daarnaast erkent de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde). Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling.

Wij hebben door Ecologisch Adviesbureau Cools is een "Quick scan beschermde natuurwaarden in het plangebied Wollegrasstraat te Valkenswaard" laten uitvoeren (april 2007). Hieruit blijkt dat er enkele zoogdieren en vogels in het gebied aanwezig zijn die beschermd zijn op basis van de Flora- en faunawet en de Europese Vogelrichtlijn. Een aanvraag van een ontheffing van de verbodsartikelen 9 tot en met 12 in het kader van de Flora- en faunawet voor de geplande werkzaamheden is echter niet noodzakelijk als de geplande werkzaamheden worden uitgevoerd in de periode van maart - half augustus, met inachtneming van de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6. Dhr. en mevr. Matla, Gaspeldoornlaan 40, 5552 GC Valkenswaard, 7 oktober 2008, ingekomen 9 oktober 2008

Daar waar nu sprake is van privacy en geen inblik, zullen de appartementen uitkijken op de huizen in de Gaspeldoornlaan en de Bremlaan.

Wij erkennen dat door de ontwikkeling er sprake is van verstening van het gebied. Dit past echter ook in het beleid welke de gemeente hanteert dat alle locaties in de bebouwde kom serieus afgewogen moeten worden als mogelijke locatie voor inbreiding.

Bij de visie houden we echter wel degelijk rekening met de belangen van de omwonenden. In eerdere visies van de gemeente zijn wij uitgegaan van een zone met parkeerplaatsen en een plantsoen. Desondanks hebben wij, mede naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties, bekeken hoe het mogelijk is om het uitzicht op bestaande bosschages en bomen, dan wel het zicht op nieuw groen, zo veel mogelijk te handhaven. Daarnaast is de hoogte van de geprojecteerde appartementen en de afstand tot privétuinen zodanig, dat voor hinderlijke inblik niet gevreesd hoeft te worden.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Uit de gebiedsvisie blijkt geenszins de intentie om de bossages te behouden, wat ook blijkt uit het feit dat de gemeente al jaren geen onderhoud meer pleegt aan haar bomen.

Zoals wij ook hebben aangegeven zal moeten blijken of bepaalde bomen in de bossage behouden kunnen blijven. Indien de bestaande bomen niet waardevol genoeg zijn, zal er nieuw groen worden gerealiseerd. Wat betreft het onderhoud, de gemeente probeert haar openbaar groen zo goed mogelijk te onderhouden als mogelijk. Dat geldt uiteraard ook voor dit gebied. Een deel van het groen lag echter op het schoolterrein en dan is het de verantwoordelijkheid van de gebruiker om het groen te onderhouden.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

In de gebiedsvisie wordt slechts gekeken naar het doorzetten van de bestaande stedenbouwkundige en bebouwde structuren, zonder kritisch te kijken of deze structuren de buurt ten goede komen. De structuren worden als blokkedozerig en smakeloos ervaren en het plangebied zou er zich zeer goed voor lenen deze structuren juist te doorbreken.

Wij hebben wel degelijk overwogen of een andere structuur passend zou kunnen zijn in de gebiedsvisie. Zoals wij in het kader van de gebiedsvisie ook al hebben aangegeven zijn er twee scenario's onderzocht op haalbaarheid. Het eerste scenario betrof behoud van de groenopstand en invulling van de schoollocatie met een appartementencomplex. Daarbij is echter gebleken dat een dergelijk nieuw complex een eigen vorm en richting zou moeten hebben die zich los kan maken van de structuur van de omgeving. Alleen daarmee kan het inbrengen van een nieuwe stedenbouwkundige structuur op de locatie worden gemotiveerd. Gebleken is echter dat daarvoor onvoldoende ruimte beschikbaar is. Immers een dergelijk gebouw zou voldoende afstand moeten hebben tot de groenstrook om schaduw hinder etc. te voorkomen. Daardoor zou het gebouw in de zuidoostelijke punt van het plangebied worden geplaatst, waardoor het binnen het stramien van bestaande rooilijnen komt te staan. Dit zou een bebouwingsdissonant betekenen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Dit scenario is hierdoor ruimtelijk minder wenselijk. Het alternatief, waarbij de bestaande stedenbouwkundige en bebouwde structuur wordt voortgezet, heeft daarom de voorkeur. Zoals wij ook in paragraaf 4.1.4 hebben beschreven, dient het plan wel een eigen gezicht te krijgen. Ons inziens kan er binnen die kaders een plan worden gemaakt welke smaakvol is en niet als blokkedozerig ervaren zal worden.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Ambshalve wijziging

In het bestemmingsplan wordt er verwezen naar het 'Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende fase)' welke is uitgevoerd door Bilan. Uit de conclusies van dit onderzoek blijkt dat op basis van het verstoorde bodemprofiel en het ontbreken van archeologische indicatoren, voor het gehele plangebied een lage archeologische verwachting toegekend wordt en geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen. Deze bevindingen zijn opgenomen in paragraaf 3.3.

Daarnaast heeft er een vleermuizenonderzoek plaatsgevonden. De belangrijkste bevindingen worden toegevoegd in het bestemmingsplan onder paragraaf 3.2.6.