

**Gemeente Valkenswaard**

**Wijzigingsplan Unastraat**

datum: 9 juli 2009

projectnummer: 02149.002



# Gemeente Valkenswaard

## Wijzigingsplan Unastraat

### Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding  
blad : 02149.002k14  
d.d. : 21 januari 2009  
gew. : 9 juli 2009

projectverantwoordelijke : dhr. drs. M. Reijnaars  
collegiale toets : mevr. ir. E. Muskens  
status : definitief

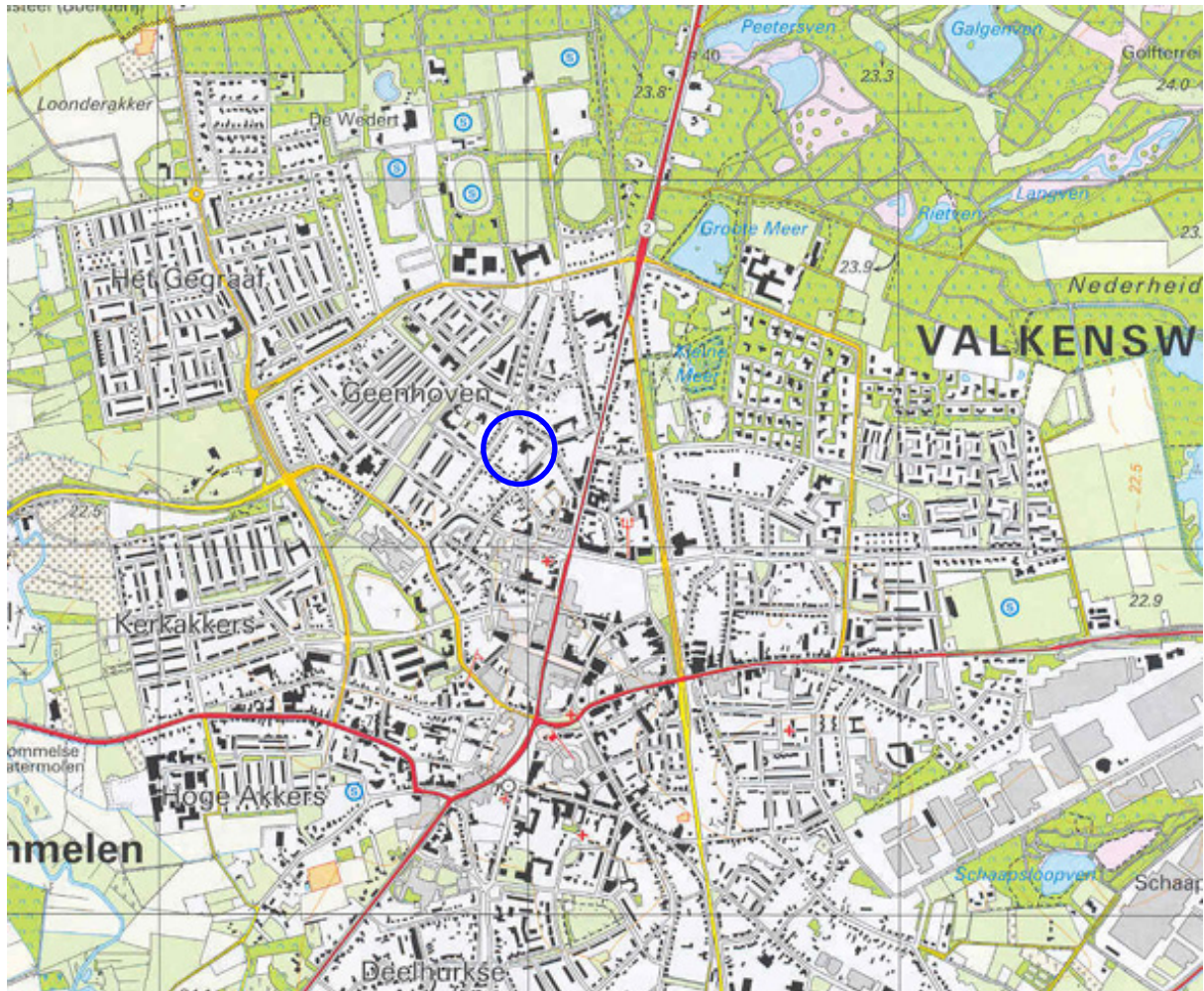


**Toelichting behorende bij het bestemmingsplan  
"Wijzigingsplan Unastraat"**



## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planologisch kader</b> .....	<b>5</b>
2.1	Bestemmingsplan "Centrum Deelgebied III" .....	5
2.2	Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan "Centrum Deelgebied III".....	6
2.3	Provinciaal ruimtelijk beleid .....	7
<b>3</b>	<b>Overwegingen</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Overige planologische aspecten</b> .....	<b>11</b>
4.1	Hinder omliggende bedrijven .....	11
4.2	Watertoets.....	11
4.3	Bodem .....	15
4.4	Flora en Fauna .....	15
4.5	Akoestische aspecten .....	16
4.6	Luchtkwaliteit .....	17
4.7	Externe veiligheid .....	17
4.8	Archeologie .....	18
<b>5</b>	<b>Juridische regeling</b> .....	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid</b> .....	<b>23</b>



*Uitsnede topografische kaart met projectlocatie. Bron Atlas Noord-Brabant, 2005.*





Onderhavig plan betreft het wijzigingsplan voor het bovengenoemde project. In hoofdstuk 2 zal het planologisch kader beschreven worden. Hoofdstuk 3 gaat in op overwegingen met daarbij een omschrijving van het initiatief. Hoofdstuk vier beschrijft de planologisch relevante milieuaspecten die aantonen of het project uitvoerbaar is. Voor het opstellen van het wijzigingsplan zijn namelijk de benodigde (milieu-)technische onderzoeken uitgevoerd. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vormgeving van het plan. Het laatste hoofdstuk geeft de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan.

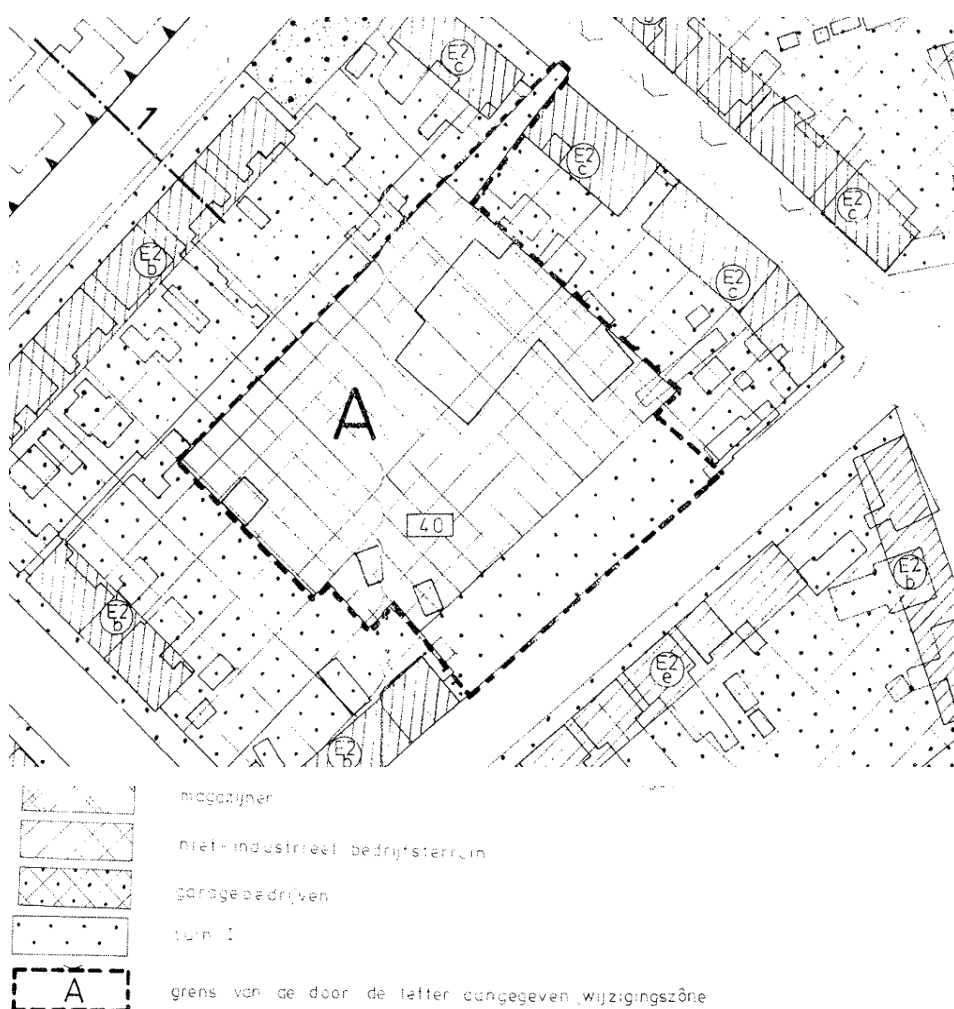


Luchtfoto met aangeduid projectlocatie Unastraat. Bron Microsoft Maps, 2006.

## 2 Planologisch kader

### 2.1 Bestemmingsplan "Centrum Deelgebied III"

Het vigerende bestemmingsplan "Centrum Deelgebied III" is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 september 1984 en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 1 oktober 1985 goedgekeurd. De onderhavige projectlocatie heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Niet-industrieel bedrijventerrein' en 'Tuin I'. De gronden ten aanzien van de bestemming 'Niet-industrieel bedrijventerrein' zijn bestemd voor werkplaatsen, magazijnruimten en opslagplaatsen ten behoeve van bedrijven met beperkte milieuhinder. De gronden met de bestemming 'Tuin I' zijn bestemd voor de bij de gebouwen behorende groenvoorzieningen en verhardingen. Op deze gronden mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht ten dienste van de bestemming zoals terreinafscheidingen, pergola's en keermuren. De bouw van de woningen is niet toegestaan binnen de bestemmingen 'Niet-industrieel bedrijventerrein' en 'Tuin I'.



Fragment verbeelding en legenda bestemmingsplan 'Centrum Deelgebied III' met weergave van de projectlocatie.

## 2.2 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan "Centrum Deelgebied III"

In artikel 21 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid is toegekend tot wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van woningbouw op onderhavige projectlocatie. Om de bestemming ook daadwerkelijk te kunnen wijzigen dient aan een aantal criteria voldaan te worden. Een toets aan deze criteria levert de volgende resultaten.

- a. het aantal woningen moet tenminste 15 en mag ten hoogste 20 bedragen; de woningen mogen uitsluitend worden gebouwd indien bedrijfsfuncties binnen de zone volledig worden beëindigd.
- b. de woningen dienen uitsluitend uit eengezinswoningen te bestaan;
- c. de woningen dienen te voldoen aan het in artikel 9, ten aanzien van woningen in de klasse E, bepaalde;
- d. de woningen dienen te worden gebouwd aan een pleinvormige ruimte, ontsloten vanaf de Unastraat;
- e. per woning dient ten minste 1 1/4 parkeerplaats te worden gerealiseerd. Onder deze parkeernorm wordt ook gerekend het parkeren op eigen terrein, met dien verstande dat garageboxen voor de berekening worden meegeteld als 1/4 parkeerplaats.

Ad. 1a.

Onderhavig project betreft de realisatie van 20 woningen, bestaande uit acht vrijstaande woningen en 12 twee-aaneen geschakelde woningen.

Ad. 1b.

De woningen bestaan enkel uit eengezinswoningen.

Ad. 1c.

De woningen voldoen aan het bepaalde in klasse E2e uit artikel 9 van de bestemmingsplanregels. Er worden eengezinswoningen opgericht in het plangebied, bestaande uit acht vrijstaande en 12 twee-aaneen geschakelde woningen. De maximale inhoudsmaat overschrijdt de 550 m<sup>3</sup> niet. Tevens ligt de gothoogte van de woningen tussen de 2,5 en 6 meter.

Ad. 1d.

De woningen worden ontsloten aan de Unastraat en bevinden zich in een pleinvormige situatie.

Ad. 1e.

De in de bestemmingsplanregels toegepaste parkeernorm is achterhaald. Op 11 november 2008 is door de gemeente Valkenswaard de herziene beleidsnota Parkeernormering vastgesteld. Hierin wordt gesteld dat de voor deze datum ingediende verzoeken tot vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan moeten voldoen aan de landelijke parkeernormen, ofwel de normen van de ASVV 2004. Het verzoek tot wijziging van de bestemming voor onderhavig plan is na 11 november 2008 ingediend zodat uitgegaan moet worden van de beleidsnota Parkeernormering gemeente Valkenswaard.

De projectlocatie is gelegen in het schil/oververloopgebied centrum. Ten aanzien van de vrijstaande woningen worden de woningen getypeerd als type I wat betekent dat een gemiddelde parkeernorm van 1,7 p.p./p.w. wordt gehanteerd. De twee-aaneen geschakelde woningen worden getypeerd als woningen type II. De gemiddelde parkeernorm bedraagt van deze woningen 1,6 p.p./p.w. Dit betekent in totaal dat  $1,7 \times 8 + 1,6 \times 12 = 32,8$  parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

In het plangebied is voor vijf vrijstaande woningen één parkeerplaats op eigen terrein mogelijk gemaakt. Voor de overige woningen geldt dat in het plangebied 28 parkeerplaatsen voorzien zijn in de openbare ruimte. In totaal betekent dit  $5 + 28 = 33$  parkeerplaatsen binnen het plangebied. Er is een klein overschot aan parkeerplaatsen, waardoor voldaan wordt aan de parkeernorm van de gemeente Valkenswaard.

### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

## **2.3 Provinciaal ruimtelijk beleid**

### ***Interimstructuurvisie en Paraplunota***

Aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie en de paraplunota is de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. De Interimstructuurvisie is deels gebaseerd op het voormalige Streekplan 2002, aangevuld met nieuwe beleidsuitgangspunten. In de Paraplunota staat de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid zoals beschreven in de Interimstructuurvisie.

Zuinig ruimtegebruik is één van de belangrijkste beleidslijnen van de betreffende beleidsdocumenten. Hiermee wil de provincie de groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en tegelijkertijd stimuleren dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde manier vorm krijgen.

De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor dergelijke gebieden geldt dat bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van onder meer wonen de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte zo goed mogelijk moeten worden benut. De sleutelwoorden in beide beleidsdocumenten zijn inbreiden, herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik.

Voor het aspect wonen zijn binnen de Interimstructuurvisie de volgende beleidsdoelen geformuleerd:

1. stimuleren van continuïteit in woningbouwproductie;
2. bevorderen van een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus dat aansluit op de wens van de woonconsument;
3. Bevorderen herstructurering van niet goed functionerend of verouderd stedelijk (woon)gebied.



LEGENDA		bestaand	in studie
Stedelijke regio	[Orange box]	[Orange box]	[Orange box]
Bestaand stedelijk gebied provincie Noord-Brabant (2004)	[Light orange box]	[Light orange box]	[Light orange box]
Ecologische verbindingzone	[Green dashed line]	[Green dashed line]	[Green dashed line]
GHS-natuur / in combinatie met water	[Green wavy line]	[Green wavy line]	[Green wavy line]
GHS-landbouw	[Light green box]	[Light green box]	[Light green box]
AHS-landschap	[Yellow box]	[Yellow box]	[Yellow box]
AHS-landbouw	[White box]	[White box]	[White box]
Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)	[Green line]	[Green line]	[Green line]
Robuuste verbinding *	[Green double line]	[Green double line]	[Green double line]
Landschapsecologische zone	[Green double arrow]	[Green double arrow]	[Green double arrow]
Nationaal Landschap	[Green dotted line]	[Green dotted line]	[Green dotted line]
Openheid	[Green dotted box]	[Green dotted box]	[Green dotted box]
Winterbed	[Blue hatched box]	[Blue hatched box]	[Blue hatched box]
Toekomstig winterbed	[Blue hatched box]	[Blue hatched box]	[Blue hatched box]
Langetermijnreservering winterbed	[Blue hatched box]	[Blue hatched box]	[Blue hatched box]
Majeure ontwikkelingsopgave (begrenzing uit PKB)	[Red box]	[Red box]	[Red box]
Majeure ontwikkelingsopgave (begrenzing nader te bepalen)	[Red star]	[Red star]	[Red star]
* Inclusief de daar binnen liggende ecologische verbindingzones			
Stroomweg	[Blue line]	[Blue line]	[Blue line]
Regionaal verbindend net (RVN)	[White line]	[White line]	[White line]
Hogesnelheidslijn	[Black dashed line]	[Black dashed line]	[Black dashed line]
Spoorweg	[Black dashed line]	[Black dashed line]	[Black dashed line]
HOV-/doorstroomas	[Black dashed line]	[Black dashed line]	[Black dashed line]
Vaarweg	[Blue line]	[Blue line]	[Blue line]
Intercitystation	[Black square]	[Black square]	[Black square]
Stoptreinstation	[Black square]	[Black square]	[Black square]
Vliegveld	[Black square]	[Black square]	[Black square]
Concentratiepunt waterrecreatie	[Blue star]	[Blue star]	[Blue star]
Attractiepark van bovenregionale betekenis	[Red star]	[Red star]	[Red star]
Militair terrein	[Black circle]	[Black circle]	[Black circle]
Bos en heide, buiten de provincie Noord-Brabant (2005)	[Green box]	[Green box]	[Green box]
Bebouwing buiten de provincie Noord-Brabant (2005)	[Light orange box]	[Light orange box]	[Light orange box]
Grote oppervlaktewateren, rivieren en beken (1997)	[Blue box]	[Blue box]	[Blue box]
Plangrens	[Black dashed line]	[Black dashed line]	[Black dashed line]

Bron: Provincie Noord-Brabant  
 Copyright (c) Dienst voor het kadaster en de openbare registers Apeldoorn  
 Tek. nr. 2.5.140, 27 juni 2008. Opmaak: Afdeling GEO, Provincie Noord-Brabant



Uitsnede kaart Ruimtelijke Hoofdstructuur met globale aanwijzing projectlocatie. Bron provincie Noord-Brabant.

**Toetsing aan de Interimstructuurvisie en de Paraplunota**

Onderhavig plan betreft de realisatie van 20 woningen op een inbreidingslocatie in de kern van Valkenswaard. Tevens kan worden gesteld dat er sprake is van herstructurering aangezien bestaande bebouwing gesloopt wordt ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan passend is binnen het provinciale beleid zoals geformuleerd is in de Interimstructuurvisie en de Paraplunota.

### 3 Overwegingen

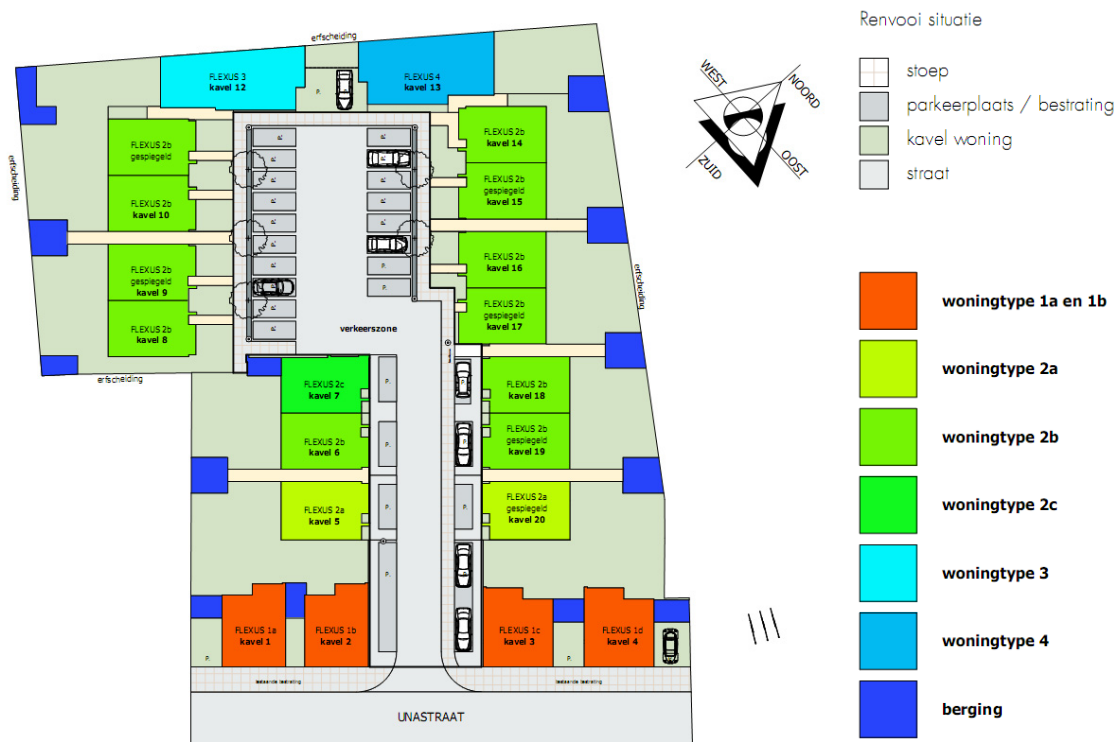
Uit voorgaand hoofdstuk blijkt dat het initiatief past binnen het vigerend ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Valkenswaard. Zo is het bedrijf milieuhinderlijk en wordt het uit de bebouwde kom verplaatst. Met de herstructurering middels woningbouw wordt zuinig ruimtegebruik en inbreiding nagestreefd hetgeen een beleidsdoel van de provincie is. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan "Centrum Deelgebied III" is opgenomen.

Aanvullend is het project getoetst aan de planologisch relevante milieuaspecten. In hoofdstuk vier van onderhavig wijzigingsplan wordt duidelijk dat deze aspecten geen belemmeringen met zich meebrengen voor de woningbouwontwikkeling.

#### Korte beschrijving project

De projectlocatie heeft een grondoppervlakte van ruim 0,5 hectare. De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats via de Unastraat. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan kunnen 20 deels vrijstaande, deels twee-aaneengebouwde woningen op de projectlocatie gerealiseerd worden. Het betreft concreet 8 vrijstaande woningen en 12 twee-aaneengebouwde woningen.

Hieronder volgt de indelingsschets van de geplande woningen aan de Unastraat.



Indelingsschets woningen Unastraat. Bron: Beusen Verheijden Architecten.





## 4 Overige planologische aspecten

### 4.1 Hinder omliggende bedrijven

#### Inleiding

Met betrekking tot milieuzonering is het van belang om na te gaan of er in de directe omgeving van de locatie bedrijven en/of activiteiten aanwezig zijn die een nadelige invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van een nieuwe woonbestemming. Daarnaast moet bekeken worden of het geprojecteerde bouwplan beperkingen oplevert ten aanzien van de reeds aanwezige bedrijven en/of activiteiten.

#### Onderzoekresultaten

De gemeente Valkenswaard heeft in een memo aangegeven welke bedrijven in de nabijheid van of op de projectlocatie aanwezig zijn die onder de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, 2007" vallen.

<u>naam</u>	<u>adres</u>	<u>status</u>	<u>cat.</u>	<u>grootste hindercirkel</u>
café 't Valkje	Haagstraat 9 Valkenswaard	actief	2	geluid 30 m
J.v.Putten Slopersbedrijf VOF	Haagstraat 33 Valkenswaard	actief	3	geluid n.v.t.
Basisschool De Windroos	Haagstraat 136 Valkenswaard	actief (nieuwe school)	1	geluid 30 m
Schoolbestuur Valkenhage	St. Antoniusstraat 6 Valkenswaard	niet actief	1	geluid 30 m
Sunflex B.V.	St. Antoniusstraat 10 Valkenswaard	actief	1	geluid 30 m
Cafetaria De Jager	St. Antoniusstraat 55 Valkenswaard	actief	2	geur 30 m
Antonius gymzaal	St. Antoniusstraat 21 Valkenswaard	actief	1	geluid 30 m
Schildersbedrijf M.Geldens	St. Antoniusstraat 1 Valkenswaard	actief	1	geluid 30 m

Het sloopbedrijf aan de Haagstraat 33 betreft de projectlocatie zelf, zodat hier de hindercirkel niet van toepassing is. Wat de overige inrichtingen betreft, deze liggen met hun hindercirkels buiten de projectlocatie zodat er in zijn totaliteit geen hinder optreedt.

#### Toetsing

Onderhavig aspect levert geen belemmering op voor de projectlocatie.

### 4.2 Watertoets

#### Inleiding

In opdracht van D&P Projectontwikkeling is in februari 2009 door Agel Adviseurs een watertoets verricht die heeft geresulteerd in een waterparagraaf. Hieronder staat samengevat de resultaten van de waterparagraaf.

#### Onderzoekresultaten

##### *Terreinbeschrijving*

Het plangebied ligt in de woonwijk 'Geenhoven' in het centrum van Valkenswaard. Het perceel bestaat uit twee gebouwen waarin een bedrijf is gevestigd. Het grootste deel van het perceel bestaat uit verharding in de vorm van stelconplaten. Verder zijn er enkele onverharde stroken. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 4.225 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de huidige daken en het verhard oppervlak bedraagt 3.420 m<sup>2</sup>.

### *Huidige waterhuishouding*

In de nabije omgeving van plangebied is geen open water aanwezig. Het perceel bevindt zich niet in een attentiegebied en/of beschermd gebied. Het dichtstbijzijnde attentie gebied is gesitueerd ten noordoosten op een afstand van 40 m. De bodemtype van het plangebied is niet bekend, dit omdat in stedelijke gebieden de bovengrond vrijwel altijd verstoord is, is de bodemsamenstelling in stedelijk gebied meestal niet terug te vinden op bodemkaarten. Het dichtstbijzijnde bodemtype, zandgronden (voedselarm en vochtig tot droog), bevindt zich ten noordoosten op een afstand 500 m van het plangebied. Door eerder genoemde reden is er geen grondwatertrap bekend van het plangebied, de dichtstbijzijnde grondwatertrap is VII (GHG: 80-140 GLG: >120). Deze grondwatertrap bevindt zich op een afstand van 600 m ten noordoosten van het plangebied. Het perceel aan de Unastraat bevindt zich in een infiltratiegebied.

In de Unastraat ligt een gemengd rioolstelsel uitgevoerd in beton. Het regenwater van de huidige daken wordt via dit gemengd rioolstelsel afgevoerd.

Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het onderhavige gebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van de gemeente Valkenswaard.

Om te bepalen of het infiltreren van het regenwater in de bodem van het perceel mogelijk is, zijn er enkele praktijkproeven naar de waterdoorlatendheid van de bodem uitgevoerd op locatie. Daarnaast is de diepere bodemopbouw beschreven aan de hand van TNO gegevens en zijn er een grondmonsters uit de bodem van het perceel genomen om een zeefkromme te bepalen. Mede aan de hand van de TNO-gegevens en de zeefkromme is de K-waarde van de bodem geanalyseerd en gecontroleerd.

Na beproeving en verwerking van de verkregen gegevens blijkt dat de infiltratiecapaciteit van de ondergrond gemiddeld ca. 0.9 m/24h bedraagt. In de checklist van het waterschap De Dommel wordt een K-waarde van 0,8 of groter genoemd als goede mogelijkheid voor infiltratie. Hieruit kan geconcludeerd worden dat infiltratie tot de mogelijkheden behoort.

Waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas hebben gezamenlijk het toetsinstrumentarium Hydrologisch neutraal Ontwikkelen ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van de benodigde infiltratie en berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied.

Door het waterschap is met behulp van het toetsinstrumentarium een berekening gemaakt van de benodigde bergingscapaciteit met infiltratie. Hierbij is er uitgegaan van een afvoercoëfficiënt van 1.33 l/s/ha. De uitkomsten van het toetsinstrumentarium zijn als volgt:

- berging extreme neerslag T=10: 114 m<sup>3</sup>
- berging extreme neerslag T=100: 147 m<sup>3</sup>

Op basis van de onderzochte geohydrologische gegevens van het plangebied is er een afweging gemaakt van toe te passen infiltratievoorzieningen.

Voor infiltratie kan gebruik gemaakt worden van zowel ondergrondse (infiltratiebuizen en kratten) als bovengrondse infiltratievoorzieningen (wadi's en doorlatende verharding).

Kijkend naar de stedenbouwkundige invulling van het plangebied is het niet haalbaar om voldoende ruimte te creëren om een bovengrondse voorziening (wadi) te realiseren.

Het toepassen van doorlatende verharding heeft in overleg met gemeente niet de voorkeur in verband met toekomstig onderhoud en gebruik. Daarom wordt geadviseerd om een ondergrondsevoorziening te realiseren.

Kijkend naar de omvang van het plangebied is het niet haalbaar om het gehele waterbezwaar te bergen in een it-riool (niet voldoende strenglente beschikbaar), daarom wordt geadviseerd om een ondergrondsevoorziening toe te passen in de vorm van een krattensysteem.

#### *Infiltratiekratten*

Infiltratiekratten zijn rechthoekige kratten en zijn grotendeels hol. De wanden van de kratten bestaan uit PVC, PP of HDPE. Het regenwater wordt naar de holle ruimte van het element geleid en daar gebufferd. Van daaruit kan het vervolgens langzaam infiltreren in de bodem. Om het infiltratie-element wordt (meestal) een filterdoek aangebracht om te voorkomen dat zand naar binnen treedt.

Het krattensysteem wordt gedimensioneerd voor berging van de totale hoeveelheid regenwater ( $T=10$ :  $114\text{m}^3$ ). Het krattensysteem heeft een dekking nodig van 30 cm wanneer deze wordt toegepast in een groenzone en er is een dekking van 60 cm nodig onder verhard oppervlak dat toegankelijk is voor licht verkeer. Wanneer het krattensysteem toegepast wordt onder verhard oppervlak wat toegankelijk is voor zwaar verkeer is er een dekking nodig van 80 cm.

Een voorbeeld van een krattensysteem is de "Wavin Q-bic kunststof units" met een bruto capaciteit van  $0,41\text{ m}^3$  per unit. Voor  $114\text{ m}^3$  zijn ca. 278 units benodigd zijn. Per krat is er  $0,72\text{ m}^2$  nodig, dit resulteert in een oppervlakte van ca.  $200\text{ m}^2$  ( $0,72\text{ m}^2 \times 278$  units).

Ten behoeve van de afwatering vanaf het dakoppervlak en verharding zal er een gescheiden stelsel aangelegd worden. Het dakoppervlak zal via een ondergronds regenwaterriool afstromen richting kratten systeem. De verharding zal via straatkolken tevens via een ondergronds regenwaterriool afstromen richting het krattensysteem. Alvorens het regenwater het krattensysteem bereikt zal blad, slib en overige vervuiling afgevangen worden in een bezinkput.

#### *Bepaling bodemopbouw en grondwaterstand*

Uit bodem- en infiltratieonderzoek naar de bodemopbouw blijkt de bodem globaal als volgt te zijn opgebouwd:

- vanaf het maaiveld tot circa 1 m –mv bestaat de bodem voornamelijk uit zwart matig fijn zand;
- vanaf 1 m –mv tot 1,5 m –mv bestaat de bodem uit geel/wit matig fijn zand;
- vanaf 1,5 m –mv tot 2 m –mv is de bodem opgebouwd uit geel tot oranje matig fijn zand.

Tijdens het nemen van infiltratieproeven is de aanwezige grondwaterstand bepaald op 2 m –mv, op basis van een maaiveldniveau van 24 m +NAP. Uit nader onderzoek blijkt de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) 1,5 m –mv te liggen. Op basis van de vervolgens berekende K-waarde behoort infiltratie in het plangebied tot de mogelijkheden.

### Toetsing

#### *Overleg met waterschap De Dommel en de gemeente Valkenswaard*

De waterhuishouding dient te voldoen aan de richtlijnen en aanwijzingen van het waterschap. Uit overleg met beide instituties, het vigerende beleid van het waterschap en de gemeente en vervolgberekeningen komt het volgende advies voor het plangebied naar voren:

- vanuit het waterschap De Dommel is aangegeven dat door de afname van het verhard oppervlak door de sloop van de opstallen de wateropgave niet als verplichting wordt gesteld;
- er dient een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd;
- een infiltratiesysteem (met infiltratiekratten) met een bergingscapaciteit van 114 m<sup>3</sup> dient in het plangebied te worden opgenomen;
- het systeem dient bij voorkeur onder het verhard oppervlak (rijbaan/parkeervakken) gesitueerd te worden;
- op basis van de handreiking 'afkoppelen en niet afkoppelen' van waterschap De Dommel zal het dakoppervlak rechtstreeks geïnfiltreerd kunnen worden.
- tenslotte dient het infiltratiesysteem te worden voorzien van een overstortvoorziening met knijpconstructie voor het geval van hevige regenval.

#### *Toetsing inundatie bij T=100 bui*

Het functioneren van een rioolstelsel wordt beoordeeld met behulp van een kort durende bui met extreme neerslagcapaciteit in een korte duur. Het waterbezwaar in het plangebied bij een bui T=100 bedraagt in totaal 147 m<sup>3</sup>. Het toekomstig rioleringsstelsel zal gedimensioneerd en regulier functioneren bij een bui T=10 (114 m<sup>3</sup>). Op basis van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat er bij een bui T=100 er 33 m<sup>3</sup> aan regenwater op straat gebufferd dient te worden zodat er geen inundatie van de woningen plaatsvindt.

Kijkend naar de toekomstige ontwikkeling zal er in totaal ca. 600 m<sup>2</sup> straatoppervlak aanwezig zijn tussen de stoepbanden. Bij een standaard wegprofiel is een bandhoogte van 10 cm gemiddeld aanwezig. Op basis van deze gegevens kan er 60 m<sup>3</sup> geborgen worden. Dit is ruim voldoende om een bui T=100 te kunnen bergen op straat.

#### *Droogweerafvoerstelsel (DWA-stelsel)*

Het afzonderlijke DWA-stelsel zal gedimensioneerd moeten worden op de afvoer van huishoudelijk afvalwater van circa 6 m<sup>3</sup> per dag. Uitgegaan wordt van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 personen x 120 liter verbruik p.p/ per dag. Dit komt neer op 300 liter per dag per woning. Er zullen 20 woningen komen, hetgeen betekent dat per dag 6000 liter zal moeten worden afgevoerd.

### Conclusie

Uit de watertoets blijkt dat er voldoende infiltratiemogelijkheden in het plangebied zijn nu het verhard oppervlak afneemt. Wel zal er 114 m<sup>3</sup> aan infiltratievoorzieningen gerealiseerd moeten worden om regenwater met een bui T=10 op te vangen (dit in het kader van de drietrapsraket vasthouden, bergen, afvoeren). Dit kan gebeuren met de voorgestelde infiltratiekratten. Verder heeft het Waterschap De Dommel per brief van 23 maart 2009 laten weten in te kunnen stemmen met het plan. Ten aanzien van dit milieuaspect worden geen belemmeringen verwacht.

### 4.3 Bodem

Door Tritium Advies is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op 30 juni 2008. In de onderzoekopzet is uitgegaan van deelloccaties. Een deel is aangemerkt als verdacht op basis van eerdere onderzoeksgegevens. Het grootste deel wordt als onverdacht beschouwd. Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend onderzoek is een nader onderzoek ingesteld.

Het nader bodemonderzoek is door Tritium Advies uitgevoerd op 23 juli 2008. Als resultaat van de beide onderzoeken blijkt er een sterke verontreiniging met zink te worden aangetroffen in de bovengrond. Het volume van deze verontreiniging wordt geschat op 14 m<sup>2</sup>. Gezien het volume van de verontreiniging is de gemeente Valkenswaard bevoegd gezag. Op basis van de zorgplicht in de Wet bodembescherming zal een sanering van de bodem uitgevoerd moeten worden. Er zal een saneringsplan moeten worden opgesteld wat door het bevoegde gezag beoordeeld wordt en waarmee ingestemd moet worden. Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt op het onverdachte gedeelte een lichte verontreiniging in de grond aanwezig te zijn met zink en PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium, chroom en lood.

Daar op het onverdachte gedeelte al decennia een slopersbedrijf in gebruik is en de gemeente Valkenswaard er sinds 2001 afvalstoffen opslaat, zal de onverdachte locatie onderzocht moeten worden door middel van een eindonderzoek op basis van de Wet milieubeheer. Hierbij zal uitgegaan moeten worden van de hypothese verdachte locatie.

De uitvoering van de genoemde sanering met de gemeente als bevoegd gezag en het nog uit te voeren eindonderzoek op basis van de Wet milieubeheer geven voldoende waarborgen, dat de planontwikkeling zal plaatsvinden zodat die geschikt is voor het beoogde gebruik.

### 4.4 Flora en Fauna

#### Inleiding

In opdracht van D&P Projectontwikkeling (d.d. 17 november 2008) voerde BILAN in december een ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet uit voor het plangebied aan de Unastraat in Valkenswaard. Het onderzoek werd verricht in het kader van herontwikkeling van de locatie.

#### Onderzoekresultaten

In het plangebied werden egel en huisspitsmuis, beide met een tabel-1-status van de Flora- en faunawet, waargenomen of worden er verwacht. Voor algemeen beschermde soorten met een tabel-1-status van de Flora- en faunawet geldt op voorhand een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht.

Daarnaast werden ekster, houtduif, huismus, kauw, koolmees, merel, pimpelmees, roodborst, Turkse tortel en winterkoning waargenomen of worden er verwacht.

Ten aanzien van broedvogels is het aan te bevelen werkzaamheden buiten het broedseizoen, dat loopt van 15 maart tot 15 juli, te laten plaatsvinden. Het broedseizoen valt samen met de kwetsbare periode van kleine grondgebonden zoogdieren.

Toetsing

De herontwikkeling van de projectlocatie vormt geen belemmering voor de waargenomen flora- en fauna. Wel dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

**4.5 Akoestische aspecten**Inleiding

In opdracht van D&P Projectontwikkeling BV is door AGEL Adviseurs een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd voor het plangebied Unastraat in de gemeente Valkenswaard. De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling omvat de realisatie van 20 woningen op een voormalige bedrijfslocatie aan de noordwestzijde van de Unastraat en ten zuiden van de Haagstraat.

Onderzoekresultaten

Het plangebied is gelegen in het centrum van de gemeente Valkenswaard en ten westen van de Eindhoveneweg. Het plangebied wordt aan de oostzijde ontsloten via de Unastraat. Aan de noord, zuid en westzijde grenst het plangebied aan de bestaande percelen van respectievelijk de Haagstraat, Kempischebaan en Sint Antoniusstraat.

De geluidsbelastingen zijn berekend met de Standaardrekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geonoise versie 5.43. De etmaalintensiteiten van het wegverkeer zijn aangeleverd door de gemeente Valkenswaard. Voor de bijdrage van het plangebied is uitgegaan van kengetallen op basis van het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, CROW.

*Toets Wet geluidhinder*

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied gelegen is binnen de geluidzone van de Eindhoveneweg. Voor alle overige wegen in de directe nabijheid van het plangebied is een maximale snelheid vastgesteld van 30 km per uur. Deze wegen kunnen mogelijk als relevant aangemerkt worden voor de bepaling van de geluidwering van de gevel conform het Bouwbesluit.

Uit de resultaten blijkt dat bij alle woningen ruim voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste geluidsbelasting treedt op ter plaatse van de achtergevel van bouwvlak 14 (zie tabel 3.1 uit het onderzoek) en bedraagt 23 dB.

Op basis van deze rekenresultaten kan gesteld worden dat de Wet geluidhinder geen beperkingen geeft voor de realisatie van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

*Toets Bouwbesluit*

Ten aanzien van de geluidwering van de gevel kan gesteld worden dat zich alleen bij de vier woningen direct grenzend aan de Unastraat sprake is van een geluidbelasting waarbij geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. Ter plaatse van de voorgevels is sprake van een geluidbelasting van maximaal 61,3 dB en bij de zijgevels van 55,6 dB. Ter plaatse van de achtergevels is sprake van een geluidluwe gevel en een hoogste geluidbelasting van 47,0 dB. Bij de aanvraag om een bouwvergunning zal middels een berekening van de geluidwering van de

gevel aangetoond moeten worden of voldaan kan worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

#### Toetsing

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de Wet geluidhinder geen beperkingen geeft voor de ruimtelijke ontwikkeling en dat bij alle woningen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

#### Conclusie

Ten aanzien van de geluidwering van de gevel geldt dat alleen bij de vier woningen grenzend aan de Unastraat extra geluidwerende maatregelen nodig zijn. Voor alle overige woningen geldt de minimale eis voor de geluidwering van de gevel van 20 dB.

### **4.6 Luchtkwaliteit**

#### Inleiding

Adviesbureau Van der Boom is benaderd onderzoek te doen naar de invloed van de ruimtelijke ingreep op de luchtkwaliteit van de projectlocatie. Uit een memo van het bureau van d.d. 20 oktober 2008 komt het volgende resultaat naar voren.

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. In de nieuwe wet is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Tot het vaststellen van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) draagt volgens het Besluit NIBM (VROM, 31-10-07) een project niet in betekenende mate bij zolang de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide maximaal 1 % bedraagt van de grenswaarde. Voor beide stoffen bedraagt de toegestane toename 0,4 µg/m<sup>3</sup>. Na het vaststellen van het NSL ligt deze grens op 3%.

Volgens de Regeling NIBM (VROM, 31-10-07) geldt dat bij woningbouwprojecten de 1% toename pas wordt bereikt bij een woningbouwproject van meer dan 500 woningen en maximaal één ontsluitingsweg.

#### Toetsing

De betreffende locatie voldoet ruim aan de NIBM grens en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het project is volgens het Besluit NIBM niet noodzakelijk.

### **4.7 Externe veiligheid**

#### *Normering externe veiligheid wijzigingsplan Unastraat*

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van 27 mei 2004, en tussen liggende wijzigingen tot 3 februari 2009 en de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen van 1 juli 2007, en tussen liggende wijzigingen tot 5 december 2008, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichting milieubeheer Besluit externe veiligheid inrichting (BEVI) moet in gevolge artikel 5, onder lid 1, van voornoemd besluit, het bevoegd gezag bij ruimtelijke ontwikkelingen

zoals genoemd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening het Besluit externe veiligheid inrichtingen hierbij toetsen.

Het besluit gaat uit van categorale inrichtingen met een vaste afstand aan te houden voor de PR (plaatsgebondenrisico) en het GR (groepsrisico). Verder de niet categorale inrichting waarbij per bedrijfslocatie beoordeeld moet worden of deze invloed heeft op het te beoordelen plangebied. Ook hierbij moet de PR en de GR getoetst worden.

In het plangebied zijn in hoofdzaak woningen aanwezig zijnde kwetsbaar objecten in de zin van het besluit. Er zijn in het plangebied geen kwetsbare objecten aanwezig zoals bejaarden tehuizen of andere objecten waarin zich minder zelfredzame personen bevinden.

De in het plangebied gelegen kwetsbare objecten zijn niet gelegen binnen een PR en of GR contour of het effectgebied van een inrichting genoemd in het BEVI.

## 4.8 Archeologie

### Inleiding

Op 17 november 2008 verleende D&P Projectontwikkeling aan BILAN opdracht voor een archeologisch bureau- en inventariserend booronderzoek (karterende fase) voor het plangebied Unastraat in Valkenswaard in de gelijknamige gemeente.

### Onderzoekresultaten

Uit het bureauonderzoek bleek dat het plangebied op basis van de verwachte ligging in een gebied op de overgang van hoge zwarte enkeerdgronden naar podzolgronden volgens de systematiek van de IKAW een middelhoge tot hoge archeologische verwachting heeft. Hoge zwarte enkeerdgronden worden gekenmerkt door een humeus dek (esdek) met een dikte van 50 cm of meer, waardoor het oorspronkelijke bodemprofiel, en dus mogelijk onderliggende archeologie, tegen diepe grondverstoringen is beschermd.

Het plangebied is lange tijd in gebruik geweest als bouwland gelegen nabij het gehucht De Haag. In het begin van de twintigste eeuw is er rond het plangebied bebouwing verzeen en in de jaren zestig/zeventig is ook het noordoostelijke deel van het plangebied zelf bebouwd geraakt met een loods. Afhankelijk van de dikte van het esdek kan de bodem en dus de eventueel aanwezige archeologische waarden door verploeging of de bouw van de loods verstoord zijn geraakt. Over het algemeen is de verstoring als gevolg van dit type bebouwing beperkt. De verwachting is derhalve dat de bodem in het grootste deel van het plangebied nog (grotendeels) onverstoord is. Op basis van het bureauonderzoek wordt aan het plangebied een hoge verwachting toegekend voor archeologische waarden vanaf de bronstijd.

Uit het veldonderzoek bleek dat de bodem in het plangebied vanwege de aanwezigheid van een 48 à 80 cm dikke humeuze bovengrond (het esdek) grotendeels kan worden geïnterpreteerd als een hoge zwarte enkeerdgrond. Onder het esdek werd in vijf van de zeven boringen een (restant van een) veldpodzolprofiel aangetroffen. Daar waar het esdek dunner was dan 50 cm (boring 7) is sprake van een laarpodzolgrond. Slechts in een boring in het uiterste oostelijke deel van het plangebied was de bodem sterk verstoord (tot 35 à 45 cm in de top van de C-horizont).



### Toetsing

Op basis van de aanwezigheid van een onverstoord bodemprofiel (een esdek waaronder resten van een podzolprofiel bewaard zijn) behoudt het plangebied een hoge archeologische verwachting en wordt geadviseerd een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uit te voeren om de aan- of afwezigheid vast te stellen en, indien aanwezig, de aard, het karakter, de omvang, de datering, de gaafheid, de conservering en de inhoudelijke kwaliteit van de archeologische waarden te bepalen.

Het vervolgonderzoek kan pas worden uitgevoerd na het vrijmaken van het terrein waaronder de sloop van de opstallen. Het proefsleuvenonderzoek vormt het sluitstuk van het onderzoekstraject. Daarna moet door het bevoegd gezag, in casu het college van burgemeester en wethouders, een selectiebesluit worden genomen.

Het doorlopen van het vervolgtraject zal door middel van voorwaarden dienen te worden geborgd in de af te geven sloop- en bouwvergunning. Bodemingrepen waaronder ook het bouwrijp maken van het terrein zijn pas toegestaan nadat een selectiebesluit is genomen.



## **5 Juridische regeling**

In de bij dit wijzigingsplan behorende bestemmingsplanregels zijn de bestemmingsplanregels uit het bestemmingsplan "Centrum Deelgebied III" van toepassing verklaard. De verbeelding van het bestemmingsplan "Centrum Deelgebied III" dient hierbij vervangen te worden door de verbeelding behorende bij voorliggend wijzigingsplan met kaartnummer 02149.002k14, genaamd 'Verbeelding Wijzigingsplan Unastraat'.



## **6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid**

De gronden zijn in particulier eigendom. Voor het exploitatiegebied wordt een exploitatieberekening gemaakt met betrekking tot de verhaalbare kosten. De afspraken hieromtrent worden vastgelegd in een nader te sluiten exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de grondeigenaar.



**Bestemmingsplanregels behorende bij het bestemmingsplan  
"Wijzigingsplan Unastraat"**





## INHOUD

### Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Artikel 1 Titelbepaling .....	2
Artikel 2 Begripsbepalingen.....	3
Artikel 3 Van toepassing zijnde bestemmingsplanregels.....	4

## HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

### **Artikel 1 Titelbepaling**

Het plan kan worden aangehaald onder de titel “Wijzigingsplan Unastraat”. De bestemmingsplanregels kunnen worden aangehaald onder de titel ‘Bestemmingsplanregels wijzigingsplan Unastraat’.

## **Artikel 2 Begripsbepalingen**

Plan: het "Wijzigingsplan Unastraat", zoals dit is vervat in verbeelding 02149.002k14 en in deze bestemmingsplanregels.

**Artikel 3 Van toepassing zijnde bestemmingsplanregels**

In de bij dit wijzigingsplan behorende bestemmingsplanregels zijn de bestemmingsplanregels uit het bestemmingsplan "Centrum Deelgebied III", welke onherroepelijk zijn goedgekeurd, van toepassing verklaard en dienen hier als herhaald beschouwd te worden.





**Verbeelding behorende bij het bestemmingsplan  
"Wijzigingsplan Unastraat"**





