

Bestemmingsplan

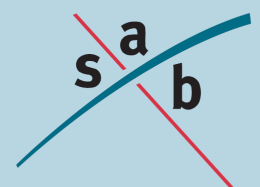
Gertrudisdal- Norbertusdreef

Gemeente Valkenswaard

Datum: 19 december 2013

Projectnummer 100738

NL.IMRO.0858.BPgertrudisdal-VA01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Plankarakter	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Plangebied	4
2.1	Situering	4
2.2	Bestaande juridische regeling	4
3	Planologisch beleidskader	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	12
4	Bestaande situatie	17
4.1	Bestaande ruimtelijke kwaliteit	17
4.2	Bestaande functionele kwaliteit	17
4.3	Fysieke milieuwaarden	18
4.4	Historische kwaliteit	35
5	Planbeschrijving	39
5.1	Stedenbouwkundig plan en inpassing	39
5.2	Beeldkwaliteit	42
5.3	Volkshuisvesting	42
6	Uitvoeringsaspecten	43
6.1	Handhaving	43
6.2	Economische uitvoerbaarheid	44
7	Juridische regeling	45
7.1	Algemeen	45
7.2	Artikelsgewijze toelichting	45
8	Inspraak	55
8.1	Overleg	55
8.2	Inspraak	55

Separate bijlagen

Bijlage 1: Verhard oppervlakte bestaande- toekomstige situatie

Bijlage 2: Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 3: Vleermuizen onderzoek

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

Bijlage 5: Bodemonderzoek

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek

Bijlage 7: Inspraakverslag

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het initiatief bestaat om het bestaande bouwbedrijf Baken B.V. aan het Gertrudisdal te Dommelen te amoveren en op de vrijgekomen percelen woningen te realiseren.

Deze woningbouwlocatie past niet direct in het vigerende bestemmingsplan Dommelen 2009. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. Onderhavige woningbouwontwikkeling past hier niet binnen. Derhalve wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van de woningbouw planologisch mogelijk.

1.2 Plankarakter

Het bestemmingsplan Gertrudisdal- Norbertusdreef draagt het karakter van een ontwikkelingsplan. Dit houdt in, dat er in het plangebied stedenbouwkundige/ ruimtelijke veranderingen worden voorzien. In hoofdstuk 5 is een beschrijving opgenomen van de gewenste ontwikkeling.

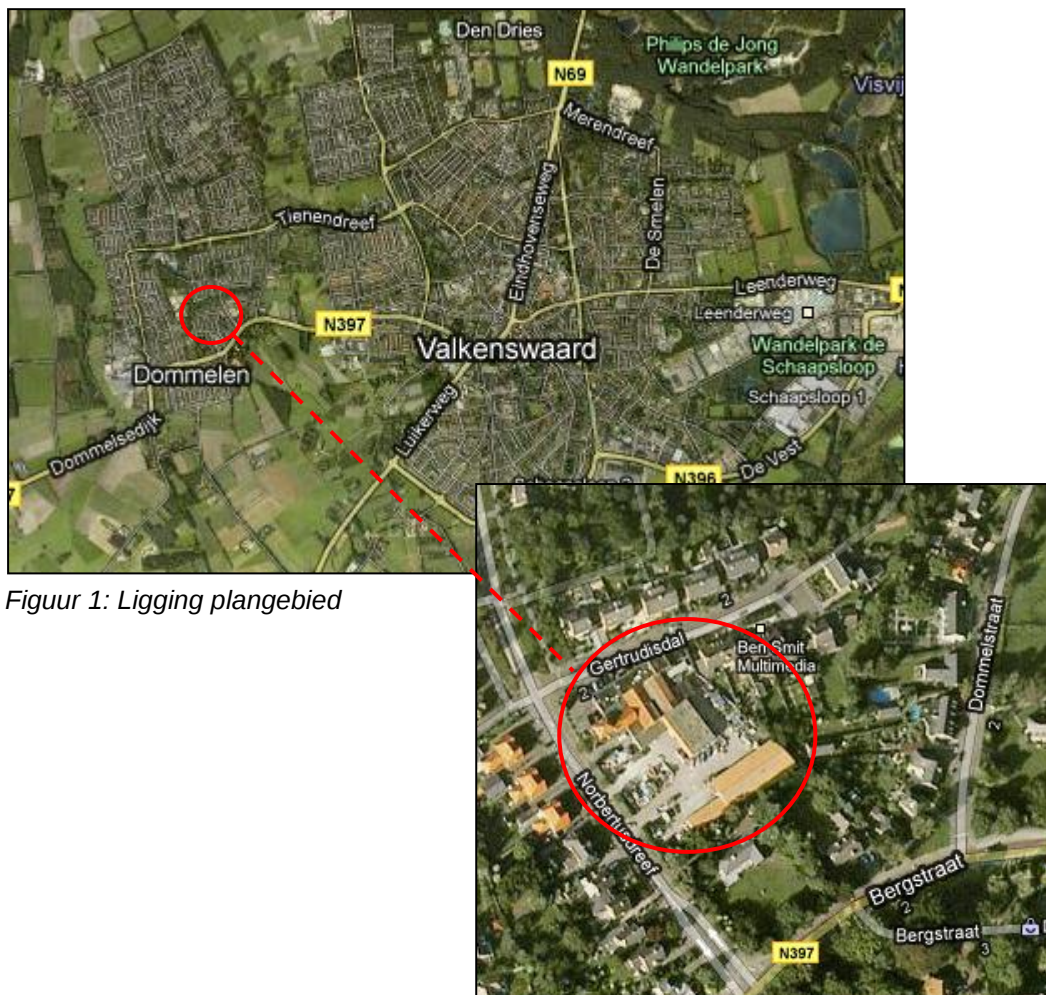
1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting dient ter beschrijving en onderbouwing van het bestemmingsplan en bevat de resultaten van de diverse verrichte onderzoeken. De toelichting bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk twee de situering van het plangebied beschreven en de huidige juridische regeling weergegeven. In hoofdstuk drie komen de relevante beleidsaspecten aan bod. Daarna volgt in hoofdstuk vier de bestaande situatie. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op belangrijke milieuaspecten en de aspecten akoestiek, archeologie, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering worden behandeld. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de uitgangspunten van het plan. In hoofdstuk 6 worden de uitvoeringsaspecten behandeld zoals handhaving en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 volgt de opzet van de juridische regeling en hoofdstuk 8 bevat tenslotte de resultaten van de inspraak en het wettelijk vooroverleg.

2 Plangebied

2.1 Situering

Het plangebied is gelegen op de locatie Gertrudisdal - Norbertusdreef te Dommelen in de gemeente Valkenswaard. Dommelen ligt ten westen van Valkenswaard. Het plangebied ligt in het zuiden van de kern Dommelen. In de volgende figuur 1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven.

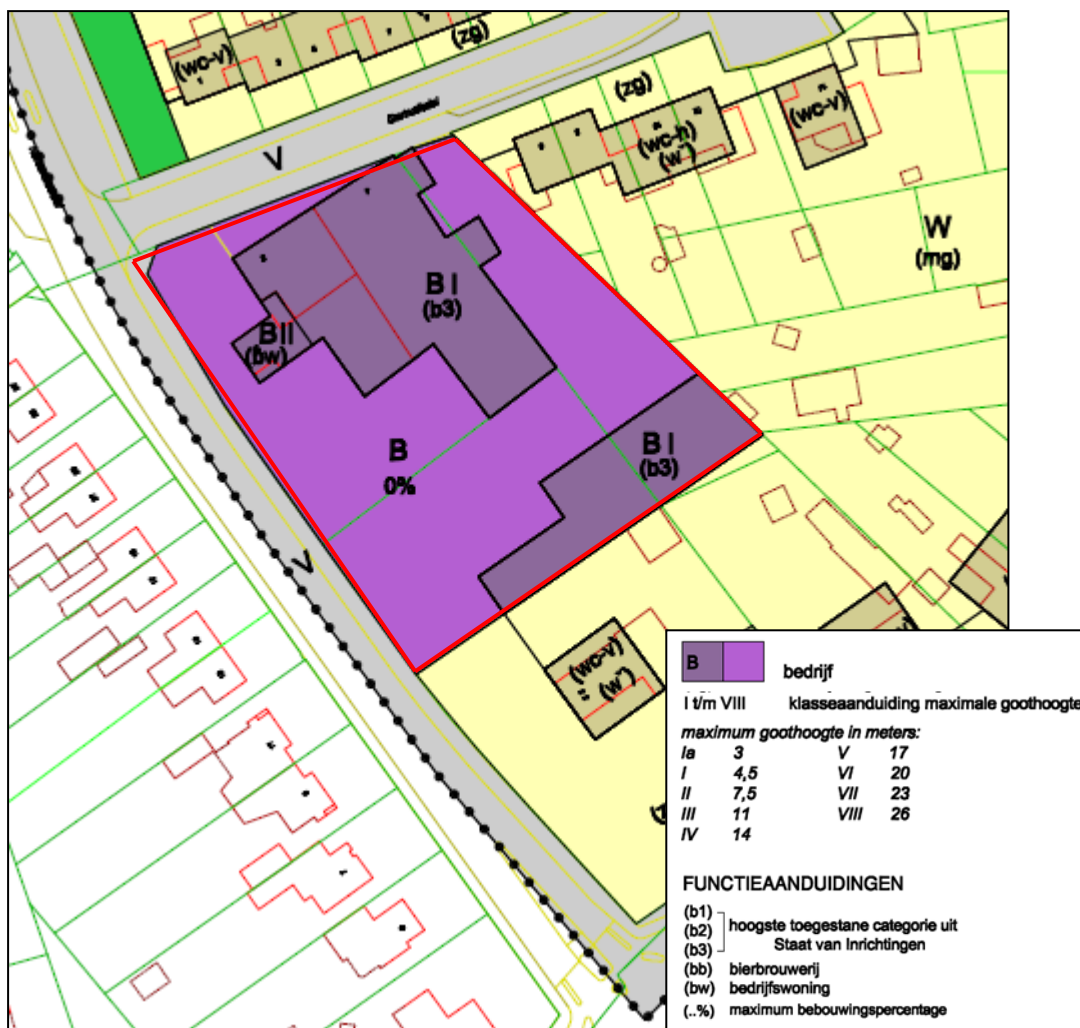


Figuur 1: Ligging plangebied

2.2 Bestaande juridische regeling

Voor het plangebied geldt het vigerende bestemmingsplan 'Dommelen, 2009'. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 1 juli 2010.

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf' met als hoogst toegestane categorie 3 van Staat van Inrichtingen. Ook is er een aanduiding voor bedrijfswoning opgenomen. Ter verduidelijking is onderstaand een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan Dommelen 2009 met aanduiding plangebied (rood).

3 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk worden de beleidsstukken welke relevant zijn voor de ontwikkeling aan het Gertrudisdal te Dommelen in beeld gebracht.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. *Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:*
 - *Nationaal belang 1:* een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - *Nationaal belang 2:* Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - *Nationaal belang 3:* Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - *Nationaal belang 4:* Efficiënt gebruik van de ondergrond;
2. *Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:*

- *Nationaal belang 5:* Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - *Nationaal belang 6:* Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - *Nationaal belang 7:* Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
3. *Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:*
- *Nationaal belang 8:* Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - *Nationaal belang 9:* Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - *Nationaal belang 10:* Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - *Nationaal belang 11:* Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - *Nationaal belang 12:* Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13:* Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Conclusie

De realisatie van de woningbouw op de locatie Gertrudisdal- Norbertusdreef sluit aan bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte omdat het plan voldoet aan het aspect 'bundeling van verstedelijking'. Locatie Gertrudisdal- Norbertusdreef is een inbreidingslocatie, het ligt binnen bestaand stedelijk gebied, in de kern Dommelen en er is sprake van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

3.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen.

Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Aan het Barro zijn inmiddels een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Het gewijzigde Barro is per 1 oktober 2012 in werking getreden.

Conclusie

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

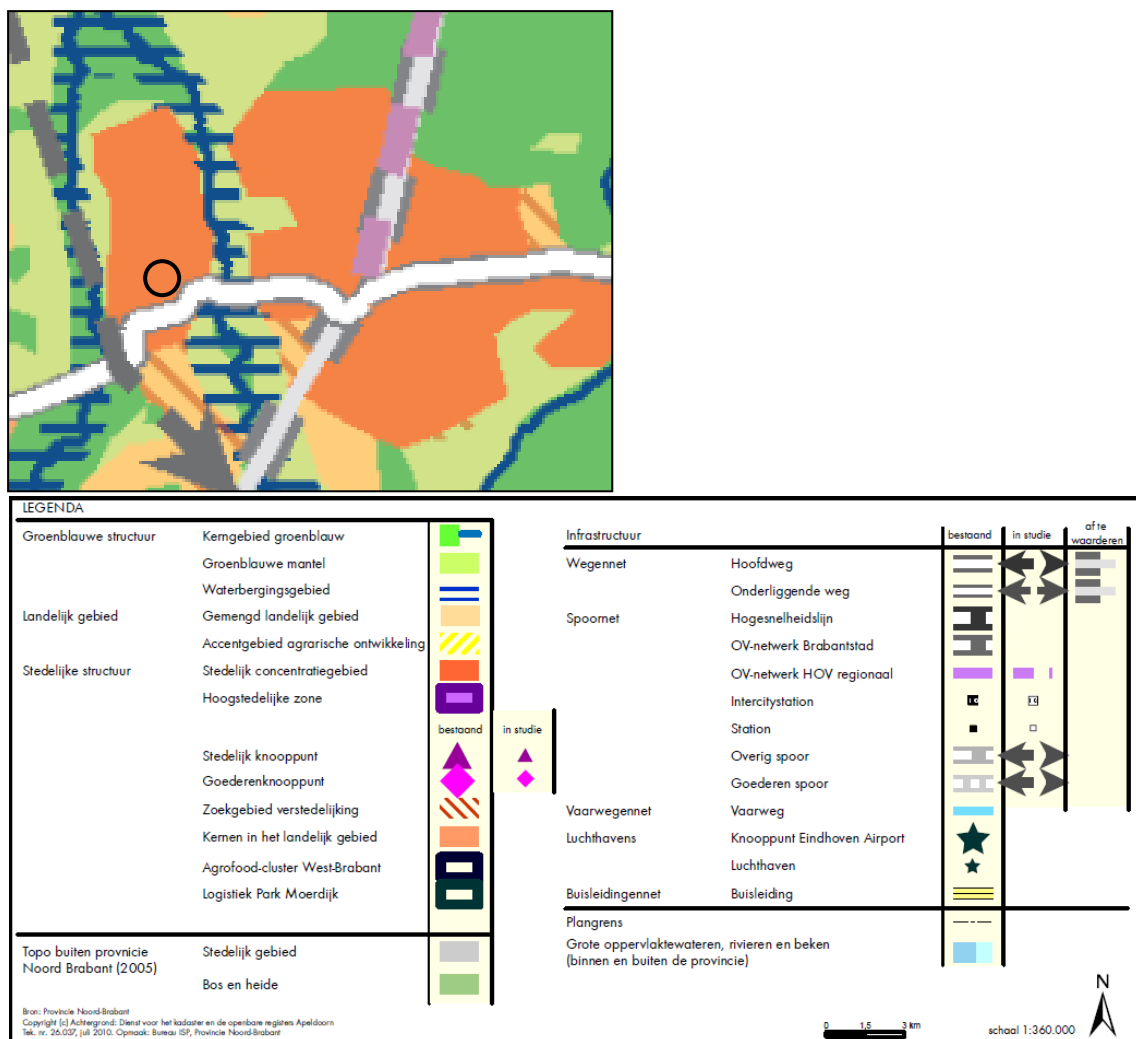
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 1 oktober 2010 nieuw ruimtelijk beleid vastgesteld, de structuurvisie ruimtelijk ordening. Deze structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie hanteert een sturingssysteem uit twee lagen: robuuste structuren en een gebiedsgerichte benadering in zogenaamde gebiedspaspoorten. Deze twee lagen zijn beiden gebiedsdekkend. De sturing is verschillend. Voor de ontwikkeling en bescherming van de structuren voelt de provincie zich primair verantwoordelijk en zet de provincie in op het niveau van de provincie als geheel.

De provincie kent 4 structuren:

- Groenblauwe structuur: gebieden waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden
- Agrarische structuur: een breed georiënteerde plattelandseconomie, waar landbouw een belangrijke drager is en waar de landbouwfunctie goed is afgestemd op de omgeving.
- Stedelijke structuur: alle grote locaties voor wonen, werken en voorzieningen zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen, waar de nadruk ligt op concentratie, zorgvuldig ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit, verknoping aan infrastructuur en versterking van kennisinnovatie economie.
- Infrastructuur: samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen waarbij de nadruk ligt op betere verknoping, bevorderen bereikbaarheid, aandacht voor landschap en goede verdeling over verschillende netwerken.



Figuur 4: Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met globale aanduiding plangebied (zwart).

Het bestemmingsplan Gertrudisdal Dommelen ligt in de stedelijke structuur. De provincie wil in deze gebieden het volgende bereiken:

1. Concentratie van verstedelijking

De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

2. Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen.

3. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap. Daarnaast is het van belang dat er meer regie komt op stedelijke functies en de inrichting langs grote infrastructuren van weg, spoor en water.

4. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur

Een betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur draagt bij aan een goede bereikbaarheid en daarmee aan het (inter)nationale vestigingsklimaat van Noord-Brabant.

5. Versterking van de economische kennisclusters

Voor de regio Valkenswaard ligt het accent op Brainport met high tech, life sciences & medische technologie, food & nutrition. Door een vestigingsklimaat te bieden dat de uitwisseling van kennis tussen bedrijven, overheden en onderwijsinstellingen stimuleert, wordt de positie van de kennisclusters versterkt. Dit zorgt voor een sterkere positie in (inter)nationaal verband.

Met de gebiedspaspoorten geeft de provincie de gebiedskenmerken en de provinciale ambities aan voor de verschillende landschappen die Brabant kenmerken.

Valkenswaard ligt in gebiedspaspoort de Kempen. De gebiedspaspoorten zeggen iets over de ontwikkeling in het buitengebied. Hierbij ligt de nadruk op het versterken van het groene mozaïeklandschap van de Kempen en het beter verbinden van het landschap met het stedelijk gebied Eindhoven. Relevant voor Valkenswaard daarin is onder andere natte robuuste beekdalen te versterken, water langer vast te houden, recreatieve verbindingen, groene overgangen van de dorpsrand, stimuleren van het aanbieden van streekproducten, zorg en educatie, ontwikkeling van Kempische bermen, Dommeldal verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch recreatief ontsluiten.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de bouw van maximaal 16 woningen en het behoud van de bestaande bedrijfswoning in bestaand bebouwd gebied. Hierbij is sprake van herstructurering in bestaand stedelijk gebied, omdat op een locatie in de bebouwde kom bestaande bebouwing wordt afgebroken en nieuwe bebouwing wordt teruggebouwd. Daarmee voldoet dit project aan het uitgangspunt van het provinciale beleid om zoveel mogelijk te herstructureren, inbreiden en intensiveren in bestaand bebouwd gebied.

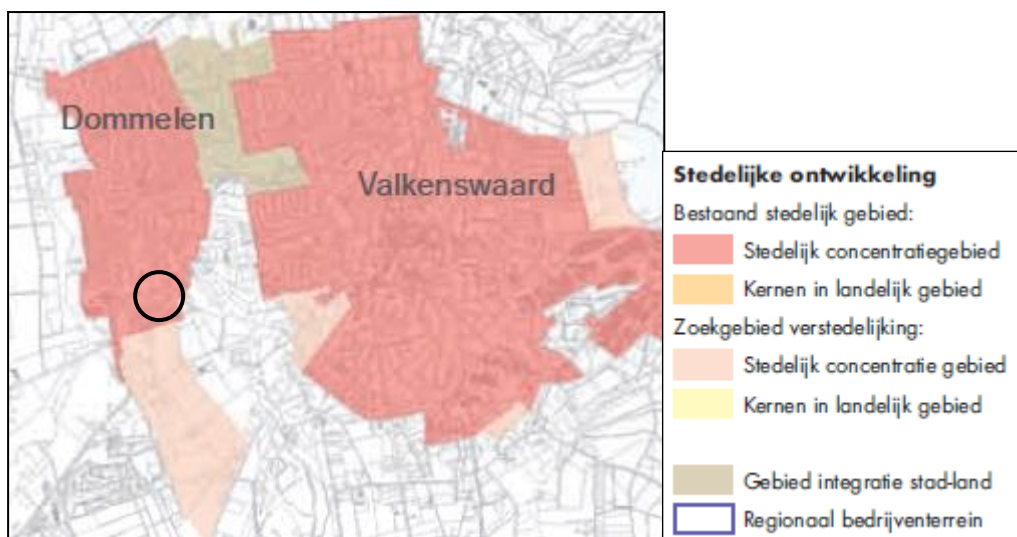
3.2.2 Verordening Ruimte

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld en deze vervolgens op 25 februari 2011 gewijzigd. De Verordening ruimte is met ingang van 1 maart 2011 in werking getreden. Uit eerste praktijkervaringen blijkt dat het noodzakelijk is om regelmatig te bezien of de regels die in de Verordening ruimte zijn opgenomen aanpassing behoeven.

Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening ruimte 2012 op 11 mei 2012. De verordening is met ingang van 1 juni 2012 in werking getreden. Gelet op de behoefte aan flexibiliteit is het voornemen om jaarlijks de verordening te actualiseren.

In de Verordening ruimte staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Zoals weergegeven op kaart Verordening Ruimte ligt het plangebied in het Stedelijk concentratiegebied. Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt in het nieuw provinciaal beleid het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar 'bestaand stedelijk gebied' en 'zoekgebied verstedelijking' door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijk gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.



Figuur 5: Uitsnede kaart Verordening Ruimte met globale aanduiding plangebied (zwart)

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling is een vorm van inbreiding in het stedelijk gebied en past daarmee binnen de Verordening Ruimte. Immers de Verordening Ruimte noemt het belang van inbreiding van bestaand stedelijk gebied.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie Regio Eindhoven - Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt

In de 'Woonvisie Regio Eindhoven - Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt' (vastgesteld op 28 juni 2012) zijn verschillende woonthema's uitgewerkt. Juist de specifieke kwaliteiten en identiteiten van de verschillende gemeenten dienen verder te worden versterkt. Dit is vooral een lokale verantwoordelijkheid. Mensen identificeren zich met hun straat, dorp of stad. Niet zozeer met een regio. Maar het is onvoldoende om uitsluitend op lokaal niveau

naar oplossingen te zoeken. Zeker in de huidige woningmarkt. Het is daarom wenselijk om bepaalde vraagstukken regionaal te 'tackelen'. De regio kiest daarom drie belangrijke regionale woonthema's:

1. Oog voor kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten;
2. Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
3. Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.

Met onderhavige ontwikkeling worden 16 nieuwe woningen gebouwd. De reeds bestaande woning binnen het besluitgebied blijft gehandhaafd. De nieuwbouw van de woningen op deze locatie past binnen de uitgangspunten van het regionale woonbeleid dat de voorkeur uitgaat voor het kleinschalig toevoegen van kwaliteit door middel van nieuwbouw.

Immers in het regionaal woonbeleid is opgenomen dat ondanks dat de bestaande voorraad de grootste opgave is, dit niet wil zeggen dat er de komende jaren niks nieuws meer gebouwd wordt. Prognoses wijzen uit dat er de komende tien jaar nog een netto opgave is van 26.000 woningen in de regio. Er is dus nog altijd een bouwopgave.

Het op grote schaal ontwikkelen van nieuwe woonwijken behoort echter tot het verleden. De nieuwbouw zal zich primair richten op het kleinschalig toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad, passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen. Nieuwbouw blijft daarmee een belangrijk 'vliegwiel' voor de doorstroming, ook in de bestaande woningvoorraad.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen de Woonvisie Regio Eindhoven. Er is immers sprake van nieuwbouw binnen het bestaand bebouwd gebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente Valkenswaard gestart met het opstellen van een nieuwe Structuurvisie. Een update van de StructuurvisiePlus uit 2003 is benodigd omdat een aantal zaken al ontwikkeld of uitgevoerd zijn en er nieuwe aandachtspunten op de agenda zijn gekomen. Ook heeft de gemeente op diverse punten nieuw beleid geformuleerd en beleidslijnen herzien. Ten slotte ontbreekt een uitvoeringsprogramma. Daarom is een nieuwe structuurvisie opgesteld. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen, deel A en deel B. Deel A bevat een ruimtelijke toetsingskader en visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (tot 2030). Dit deel formuleert de ontwikkelingskoers voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een toetsingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling.

Deel B van de structuurvisie is een ruimtelijk- functioneel programma en uitvoeringsplan voor de (middellange en) korte termijn. In dit deel van de structuurvisie staat beschreven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden. Het projectenplan zal periodiek worden geactualiseerd en geeft daarmee steeds voor een bepaalde periode weer op welke wijze de ontwikkelingskoers tot uitvoering wordt gebracht.

Deze actualisatie is nodig om kostenverhaal van bovenplanse kosten zeker te stellen en locatie-eisen te kunnen stellen. Bovendien biedt dit deel mogelijkheden om accenten in de ruimtelijke ontwikkeling te verschuiven, zonder daarbij de totale visie (deel A) aan te passen.

In deel A van de structuurvisie is ook een visie beschreven voor de verschillende kernen van de gemeente. Voor Dommelen gelden ambities op terreinen, zoals verkeer, groen en wonen. Om het verkeer op een juiste plek om en door de kern te geleiden is het van belang dat het wegennetwerk en de inrichting daarvan daarop is afgestemd. Voor Dommelen dient een betere ontsluiting te worden gerealiseerd. De belangrijkste groenstructuren in Dommelen zijn overblijfselen van oude bos- en boomstructuren. Ze zijn een belangrijk onderdeel van de totale stedenbouwkundige opbouw van Dommelen en zullen zoveel als mogelijk moeten worden beschermd. Op deze wijze bestaat een netwerk van groene ruimten die als een groene draad de diverse deelgebieden aaneenrijgt. Voor het aspect wonen geldt als algemeen uitgangspunt bij eventuele nieuwe inbreidingsmogelijkheden dat de ontwikkeling dient aan te sluiten bij de bestaande omgeving. Bij inbreiding in woonwijken is het 'dorps' bouwen uitgangspunt. Dit kan invulling krijgen door kleinschaligheid, diversiteit in de bebouwing en geleidelijke overgangen.

Conclusie

Onderhavig plan betreft de nieuwbouw van maximaal 16 woningen in het bestaand bebouwd gebied en het behoud van een bestaande woning op een voormalige bedrijfslocatie. De geplande grondgebonden woningen op de inbreidingslocatie sluiten aan bij de structuur en bebouwing van de omgeving. Deze ontwikkeling past binnen het beleid uit de Structuurvisie.



Legenda samengestelde kaart

- | | |
|--|---|
| ----- gemeente grens | uitbreiding woningbouw in structureel groen |
| beekdal | uitbreiding bedrijventerrein of andere stedelijke functie |
| — verkeersader | versterken groenstructuur |
| woongebied | L ontwikkeling landgoed |
| bebouwingsconcentraties | S zoekgebied verplaatsing sportterrein |
| bedrijventerrein | hoogwaardig openbaar vervoer |
| natuur en bosgebied | gewenste ontsluitingswegen (extern verkeer) |
| sport | gewenste ontsluitingswegen (intern verkeer) |
| overig | fietsroute (recreatief) |
| centrumlint | aandachtspunt verbeteren fietsroute |
| gemengd lint | mogelijkheden voor bebouwingsconcentraties |
| woonlint | mogelijke recreatieve route |
| inbreiding in woonwijken | aandachtsgebied recreatie en natuur (Dommeldal) |
| te handhaven karakteristieke huidige bedrijven | aandachtsgebied recreatie |
| te behouden/ontwikkelen bomenstructuur | aandachtsgebied recreatie, specifiek paardensport |
| flexibiliteit in ruimtelijke mogelijkheden | ecologische verbindingzone |
| intensivering bestaande functies | te realiseren waterberging |
| cultuurhistorisch waardevol | |
| koppeling met natuur | |
| structureel groen | |
| intensivering sport in structureel groen | |
| centrum voorzieningen | |
| uitbreiding woningbouw | |

Figuur 6: uitsnede kaart Structuurvisie Valkenswaard met globale aanduiding besluitgebied (zwart).

3.4.2 Wijkplan

De gemeente Valkenswaard heeft voor diverse gebieden een wijkplan opgesteld. Een wijkplan beschrijft een toekomstvisie voor de wijk op basis van de inzichten van de huidige situatie, met daarin opgenomen inspanningen en acties om die visie te bereiken.

Wijkplannen zijn opgesteld voor Dommelen Noord, Het Gegraaf, Turfberg, Geenhoven, Hoge Akkers en Borkel en Schaft.

Conclusie

Het betreffende plangebied ligt niet in een van de wijken waar een wijkplan geldt.

3.4.3 Welstandsbeleid

Voor de gemeente Valkenswaard is een welstandsnota opgesteld die als wettelijke basis dient voor het welstandsbeleid binnen de gemeente. De welstandsnota Valkenswaard is vastgesteld in juni 2004. In de welstandsnota is Valkenswaard ingedeeld in een aantal clusters van gebieden, te weten centra, historische gegroeide gebieden, planmatig ontworpen woongebieden, bedrijfs- en voorzieningenlocaties en groengebieden.

Onderhavig bestemmingsplan behoort tot de planmatig ontworpen woongebieden. De woongebieden zijn in zichzelf samenhangend en vertonen kenmerkende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen (planmatig ontwerp). De stedenbouwkundige structuur en bebouwingstypologie binnen de verschillende woongebieden vinden veelal hun oorsprong in het eigen tijdsbeeld waarin ze ontworpen zijn.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling moet passen binnen de uitgangspunten van het Welstandsbeleid.

3.4.4 Gemeentelijk woningbouwbeleid

In 2009 is een Woningmarktonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek had tot doel de ontwikkeling van de woningbehoefte tot 2020 in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin in kaart te brengen. Aan de hand van de onderzoeksresultaten is een woningbouwprogramma opgesteld. Enkele conclusies uit het onderzoek:

- het aantal huishoudens groeit met circa 7% door de afname van het aantal personen per huishouden;
- gezinnen nemen wat betreft aandeel en aantal af, maar blijft in absolute zin een grote groep huishoudens. De vergrijzing zet duidelijk in. Daarnaast blijkt uit het verleden dat jongeren wegtrekken uit Valkenswaard;
- woningbehoefteprognose tot en met 2020 is 1.280 woningen. De woningbehoefte voor de komende jaren wordt bepaald door twee factoren:
 1. de verwachte huishoudensgroei (790 woningen);
 2. de inloop van het (eventuele) woningtekort (250 woningen)
- naast reguliere woningen, ligt er een forse opgave in de bouw van nultredenwoningen en is er een behoefte naar zorgwoningen.

Conclusie

In het woningbouwprogramma van de gemeente Valkenswaard is weergegeven dat er in totaal nog 1.260 nieuwbouwwoningen gebouwd kunnen worden. Onderhavige ontwikkeling past binnen de nieuwbouw voor de eengezinswoningen in de vrije sector, zoals weergegeven in het woningbouwprogramma van de gemeente Valkenswaard.

4 Bestaande situatie

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

4.1 Bestaande ruimtelijke kwaliteit

Algemeen

Het plangebied ligt in de kern Dommelen ten westen van Valkenswaard. Het plangebied ligt in het zuiden van de kern Dommelen. In de huidige situatie is op de planlocatie het bouwbedrijf Baken B.V. gevestigd. In de omgeving van de planlocatie is voornamelijk woningbouw gevestigd, de bestaande bedrijfsfunctie is daarom niet wenselijk in deze woonomgeving.

Bebouwing

Het plangebied ligt in het zuiden van de kern Dommelen in de wijk Agnetendal. Agnetendal is in de eerste helft van de jaren '70 gebouwd. De belangrijkste functie van deze wijk is wonen. De woningbouw bestaat uit rijwoningen, tweedoreenkapwoningen en vrijstaande woningen.

Groenstructuur

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied is geen groen aanwezig. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is de rivier de Dommel. Deze rivier maakt onderdeel uit van het Natura 2000-gebied "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux". Dit beschermde gebied ligt op ongeveer 150 meter afstand van het plangebied.

Verkeersstructuur

Het plangebied wordt ontsloten aan de Norbertusdreef en aan Gertrudisdal. De Norbertusdreef is een van de belangrijke wijkontsluitingswegen in Dommelen. Deze ontsluitingswegen vormen een fysieke barrière.

4.2 Bestaande functionele kwaliteit

In de huidige situatie is op de locatie het bouwbedrijf Baken B.V. gevestigd. Het plan bestaat het bouwbedrijf te amoveren en hiervoor in de plaats woningbouw te realiseren. In de omgeving van het plangebied ligt voornamelijk woningbouw. De nieuwe functie wonen past daarom in de omgeving.

De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Door behoud van deze bestaande woning blijft de historie van de plek zichtbaar. Dit geeft identiteit aan de nieuwe buurt.

De nieuwbouwwoningen bestaan uit vrijstaande en (half)vrijstaande woningen. De woningen sluiten daarmee aan op de woningen aan de overkant van de straat, Gertrudisdal en Norbertusdreef.

4.3 Fysieke milieuwaarden

4.3.1 Water

Algemeen

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20^e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst, is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

Regelgeving

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw' (WB21)', is de zorg over het toenemende hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt. Het Watertoetsproces is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (2003). Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 is de wettelijk verplichte werkingsfeer van het Watertoetsproces beperkt tot bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en buitentoepassingsverklaringen. Bij landelijke, provinciale en gemeentelijke structuurvisies is het Watertoetsproces geen voorgeschreven onderdeel meer, maar in de praktijk zal daarbij ook de inbreng van de waterbeheerder gevraagd worden.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet zijn alle vergunningen betreffende 'water' opgenomen. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie.

Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

De Watertoets

Onderdeel van het rijksbeleid is de invoering van de watertoets. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en buitentoepassingsverklaringen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

Beleid Waterschap De Dommel

Waterbeheerplan 2010-2013 'Krachtig Water'

Het waterbeheerplan (22 december 2009) beschrijft hoe waterschap De Dommel samen met andere partijen invulling willen geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van De Dommel. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2013. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten.

Het waterbeheerplan is een strategisch document. Het geeft op hoofdlijnen een beschrijving van de doelen van het Waterschap en hoe de doelen gerealiseerd worden. Concrete uitwerking van deze doelen vindt voor een groot deel plaats in gebiedsprojecten.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in thema's:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodems;
- mooi water.

Binnen de kerntaken van het Waterschap is daarnaast gekozen voor twee prioriteiten:

Waterberging: in 2013 dient het bebouwd gebied, conform het Nationaal Bestuursakkoord Water voldoende beschermd zijn.

Natura 2000: De Natura 2000-gebieden hebben zeer hoge natuurwaarden en veel potenties voor het vergroten hiervan. Deze gebieden maken deel uit van de 'beschermd gebieden' van de KRW, waarvoor herstel en bescherming urgent is. Om de doelen te behalen zal worden samengewerkt met andere organisaties. Samenhangende projecten worden uitgewerkt in concrete gebiedsplannen.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden. Voor de toetsing zijn drie methodieken onderscheiden met een verschillend detailniveau: de kengetallenmethode, het bakjesmodel en een (geo)hydrologische modellering.

In dit project is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Daarbij is echter geen onderscheid gemaakt tussen de kengetallenmethode of het bakjesmodel, maar is voor alle kleine tot middelgrote plannen één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen

hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

- De afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie.
- De omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt.
- De grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties.
- De (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf.
- Het plangebied moet zo worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)water-standen, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Onderzoek

Huidige situatie

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Dommelen, een kern van de gemeente Valkenswaard. Het plangebied is 5.259,9 m². Binnen het plangebied zijn geen oppervlaktewater en/of A-watergangen aanwezig.

Op de locatie is een bedrijfspand van Bouwbedrijf Baken B.V. aanwezig. Daarnaast is bijna het gehele plangebied verhard met beton en bevindt zich binnen het plangebied een bestaande woning. In de toekomst worden deze bedrijfsgebouwen gesloopt en komt hier woningbouw. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden.

In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard, zie onderstaande tabel. In bijlage 1 is een schets van de bestaande situatie en behorende oppervlakten opgenomen.

Oppervlaktes	m²
Bebouwd bestaand	2283,3
Verhard bestaand	2976,6
Totaal	5259,9

Tabel 1: Verhard oppervlak bestaande huidige situatie

De bodemopbouw op de locatie bestaat tot circa 2,5 m -mv uit matig fijn zand, zwak tot matig siltig, plaatselijk zwak tot matig humeus. De toplaag is tot circa 0,2 à 0,5 m-mv is plaatselijk zwak grindig. Het grondwater bevond zich ten tijde van de grondwatermonsternamen voor het milieukundig bodemonderzoek op 1,8 -2,1 m-mv (bron: Verkennend en actualiserend milieukundig bodemonderzoek, 14 maart 2011).

Toekomstige situatie

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningen en bijbehorende ontsluitingswegen en parkeer- en groenvoorzieningen. In onderstaande tabel is het verhard oppervlak in de toekomstige situatie weergegeven. Deze oppervlaktes zijn gebaseerd op de schets van de toekomstige verharde situatie, welke is opgenomen in bijlage 1.

Oppervlaktes	m²
Bebouwd bestaand	100,3
Bebouwd nieuw	1550,8
Verhard nieuw	725,1
Groen nieuw	2883,7
Totaal	5259,9

Tabel 2: Verhard oppervlak toekomstige situatie – maximaal te bouwen woningen.

Het bebouwd en verhard oppervlak in de nieuwe situatie neemt af ten opzichte van de huidige situatie, zie onderstaande tabel. Hieruit kan geconcludeerd worden dat, ten opzichte van de huidige situatie, een verbetering plaatsvindt in de verhouding verhard-onverhard oppervlak. Er wordt derhalve letterlijk genomen 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkeld'. Het is daarom niet noodzakelijk dat er een extra waterbergvoorziening wordt aangelegd.

Oppervlaktes m²	huidig	toekomstig
Bebouwd	2283,3	1651,1
Verhard	2976,6	725,1
Groen	0	2883,7

Tabel 3: Verhard oppervlak huidige en toekomstige situatie

Afvalwater

Bij alle bouwplannen dient het uitgangspunt te zijn het scheiden van vuil water en (schoon) hemelwater. Afvoer van schoon hemelwater naar het gemengd rioolstelsel wordt in principe niet meer toegestaan. Afvalwater en hemelwater dienen altijd gescheiden te worden aangeboden bij de perceelsgrens.

Voor het afvalwater kan worden aangesloten op de bestaande riolering in het plangebied.

Hemelwater

Voor de afvoer van het hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor ruimtelijke plannen waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak tot maximaal 250m² bestaat vanuit waterschap De Dommel geen bergingseis. Wel dienen in deze gevallen kansen voor hydrologisch neutraal ontwikkelen te worden benut waar mogelijk.

Bij alle bouwplannen dient het uitgangspunt te zijn het scheiden van vuil water en (schoon) hemelwater. Afvalwater en hemelwater dienen altijd gescheiden te worden aangeboden bij de perceelsgrens. De woningen worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel voor hemel en afvalwater tot aan de perceelsgrens. Onder de nieuwe ontsluitingsweg wordt een nieuwe gescheiden rioolstelsel (hemel en afvalwater) aangelegd dat wordt aangesloten op het reeds bestaande rioolstelsel.

Conclusie

Het verhard oppervlak in de nieuwe situatie neemt af ten opzichte van de huidige situatie. De aanleg van een extra waterbergingsvoorziening is daarom niet noodzakelijk. De woningbouw binnen het plangebied vormt geen belemmering voor de waterhuishouding in het plangebied.

Overleg met het waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Tussen de gemeente Valkenswaard en het waterschap heeft overleg plaatsgevonden en het waterschap heeft de gekozen uitwerking met bijbehorende oplossingen akkoord bevonden.

4.3.2 Bodem

Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen.

Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten "ernstige vervuilingen" in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

Regelgeving

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voorliggend bestemmingsplan regelt de bestaande situatie, uitvoering van bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Omdat er wel een signaalfunctie van het onderzoek uit kan gaan, wordt een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem in het plangebied uitgevoerd.

Onderzoek

UDM midden B.V. heeft een verkennend en actualiserend bodemonderzoek¹ uitgevoerd op de locatie Gertrudisdal 2 te Dommelen. Het doel van dit onderzoek is het aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehalten die een belemmering kunnen vormen voor de herontwikkeling van de locatie voor woningbouw. Het doel van het actualiserend onderzoek is het vaststellen of de eerder vastgestelde verontreinigingen nog aanwezig zijn.

Het verkennend bodemonderzoek is verricht aan de hand van de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie zoals beschreven in de NEN 5740. Voor het verkrijgen van de grondwaterkwaliteit is bestaande peilbuis 4 gebruikt. Voor de locaties van de

¹ Verkennend en actualiserend bodemonderzoek Gertrudisdal Dommelen, projectnummer: 10020605, UDM midden B.V., 14 maart 2011.

voormalige wasplaats en dompelbak is de onderzoekshypothese 'verdacht' opgesteld. De onderzoeksopzet van het actualiserend onderzoek betrof maatwerk.

Resultaten veldwerk

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat tot circa 2,5 m-mv uit matig fijn zand, zwak tot matig siltig, plaatselijk zwak tot matig humeus. De toplaag tot circa 0,2 à 0,5 m-mv is plaatselijk zwak grindig. Het grondwater bevond zich ten tijde van de grondwatermonsternamen op 1,8-2,1 m-mv. De pH en EC van het grondwater duiden niet op bijzondere omstandigheden in de bodem. In het grondwater uit peilbuis HB104 is een matige dieselgeur waargenomen. Er is geen drijfslag aanwezig.

Aan het omhooggebrachte bodemmateriaal zijn geen bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest of andere verontreinigingen.

Beoordeling grond en grondwaterkwaliteit

In de zintuiglijke schone ondergrond ter plaatse van boring 216 is een licht verhoogd kobaltgehalte aangetroffen. In de bovengrond en de ondergrond van het overige terrein overschrijdt geen van de gemeten parameters de achtergrondwaarde. In het grondwater uit de bestaande peilbuis 4 is een licht verhoogde bariumconcentratie aangetoond. De licht verhoogde xylenenconcentratie, die in 2003 is aangetroffen, is niet teruggevonden.

In het grondwater uit peilbuis HB 104 is een licht verhoogde concentratie aan minerale olie aangetoond (> streefwaarde). De matige verontreiniging met naftaleen in peilbuis P2 is niet teruggevonden. Geen van de gemeten parameters overschrijdt in peilbuis P2 de streefwaarde.

Actualiserend onderzoek dompelbak

Zowel in het grondwater uit peilbuis HB 105 als in de grond rond grondwaterniveau naast peilbuis HB105 overschrijdt geen van de gemeten PAK de detectielimiet. De sterke grondwaterverontreiniging met PAK is niet teruggevonden.

Conclusie en aanbevelingen

Omdat in de ondergrond en het freatische grondwater overschrijdingen van de landelijke achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond, dient de hypothese 'onverdacht' formeel gezien te worden verworpen.

De hypothese 'verdacht' voor de locatie van de voormalige wasplaats moet worden bevestigd.

Ter plaatse van de voormalige dompelbak zijn in de grond en het freatische grondwater geen overschrijdingen van de landelijke achtergrond- en streefwaarden voor PAK aangetoond. De hypothese 'verdacht' kan ter plaatse van de dompelbak worden verworpen.

Op basis van het voorliggende rapport kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem en grondwater geen belemmeringen aanwezig zijn voor herontwikkeling van de locatie voor woningbouw. De eerder aangetroffen sterke verontreiniging met PAK en matige verontreiniging met naftaleen in het grondwater worden niet teruggevonden. Gezien de hoogte van de aangetroffen

concentratie behoeft, conform het toetsingskader, geen vervolgonderzoek of sanering uitgevoerd te worden.

De gemeente Valkenswaard concludeert dat er in het kader van deze bestemmingsplanprocedure geen vervolg onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. In het kader van de omgevingsvergunning zal later wel een nader onderzoek gedaan worden.

4.3.3 Flora en fauna

Algemeen

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

Regelgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de structuurvisie is vastgelegd.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Speciale beschermingszones maken onderdeel uit van een samenhangend Europees ecologisch netwerk: Natura 2000. Dit netwerk is vergelijkbaar met de Nederlandse Ecologische Hoofdstructuur, echter op Europees niveau.

Ecologische Hoofdstructuur

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones.

Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen. De Flora- en faunawet verbiedt om dieren te doden of hun rust- of verblijfplaats te verstoren. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Onderzoek

Voor het plangebied locatie Norbertusdreef- Gertrudisdal is een quick scan flora en fauna² uitgevoerd waarin op basis van een gebiedsanalyse, beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning, uitspraken worden gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. In de bijlage is de gehele quick scan opgenomen.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft de rivier de Dommel. Deze rivier maakt onderdeel uit van het Natura 2000-gebied "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux". Dit beschermde gebied ligt op ongeveer 150 meter afstand. De Dommel valt onder het habitatype "beken en rivieren met waterplanten (waterranonkels)". De belangrijkste bedreigingen voor dit habitatype zijn normalisatie van de waterloop en eutrofiëring en vertroebeling van het water. Met de beoogde plannen zijn dergelijke effecten niet aan de orde gezien de afstand, de huidige functie van het plangebied en tussenliggende elementen (bebouwing, straat).

Het plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), waardoor er geen sprake is van directe aantasting van de EHS. De Dommel, gelegen op 150 meter afstand, is in het kader van de EHS aangewezen als Beek/Rivier/Waterloop met natuurvriendelijke oevers. Indirecte negatieve effecten op deze beek zoals

² Quick scan flora en fauna, SAB Eindhoven B.V., 5 maart 2012.

eutrofiëring, verdroging, of uitstraling van licht en geluid zijn gezien de afstand, tussenliggende elementen en de beoogde ontwikkeling niet te verwachten. Negatieve effecten van de beoogde plannen op de EHS zijn niet te verwachten.

Voor dit plan is geen sprake van een vergunningsaanvraag in het kader van de NB-wet.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het plangebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

De meeste van de in het plangebied voorkomende soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Een aantal van de gebouwen (kantoorpand, woonhuis) beschikt over spouwmuren die door middel van open stootvoegen toegankelijk zijn. Om die reden zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen niet op voorhand uit te sluiten. Voor deze soorten geldt, bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen, een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet.

Het gebruik van het plangebied door deze soorten kan door middel van nader onderzoek in beeld worden gebracht, zodat het effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Bij een dergelijke ontheffing worden vaak mitigerende en/of compenserende maatregelen gevraagd. De mitigerende maatregelen dienen altijd voorafgaand aan de ingreep te worden gerealiseerd.

Er is daarom een nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen³ uitgevoerd. De onderzoeksperiode hiervoor is globaal half mei tot eind juli (kraamverblijven) en half augustus tot eind september (paarverblijven).

Aanvullend vleermuizenonderzoek

Ecoworks heeft op de planlocatie een aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen uitgevoerd.

³ Onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen op planlocatie "Gertrudisdal" te Dommelen, Ecoworks, september 2011.

Het aanvullend vleermuizenonderzoek heeft als doelstelling:

- Het in kaart brengen van eventueel aanwezige vaste rust- en verblijfplaatsen en overige gebiedsfuncties van vleermuizen binnen het onderzoeksgebied. Hierbij moet voornamelijk gedacht worden aan kolonieverblijven/ dagrustplaatsen, vaste vliegroutes en foerageerlocaties.
- Het in kaart brengen van de aantallen en de soorten vleermuizen die binnen het plangebied voorkomen of hiervan gebruik maken.
- Indien van toepassing; het doen van aanbevelingen aangaande compenserende en mitigerende maatregelen voor het verlies van eventueel in het plangebied aanwezige vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen en/of huismussen.

In de periode 15 mei – 1 oktober 2011 is de planlocatie vier maal in de avonduren geïnventariseerd op de aanwezigheid van vleermuizen. Deze avondinventarisaties zijn uitgevoerd tussen ½ uur voor en 3 uur na zonsondergang.

Conclusie

Gedurende de diverse onderzoeken zijn geen zwermende vleermuizen of andere aanwijzingen waargenomen die duiden op de aanwezigheid van dagrustplaatsen of kolonieverblijven van vleermuizen binnen het plangebied. Verder zijn er geen baltende vleermuizen waargenomen en zijn er geen vaste vliegroutes geconstateerd.

Delen van het plangebied fungeren als foerageerlocatie voor in de omgeving voorkomende gewone dwergvleermuizen. De voorgenomen herinrichting van het plangebied zal er mogelijk toe leiden dat deze foerageerlocatie(s) (deels) verloren gaan. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich echter voldoende alternatieve foerageerlocaties van gelijkwaardige kwaliteit. Het verlies van de binnen het plangebied aanwezige foerageerlocatie(s) heeft geen negatief effect op de (lokale) gunstige staat van instandhouding van in de omgeving voorkomende populaties van de gewone dwergvleermuis.

Op grond van bovenstaande bevindingen kan worden aangenomen dat zich binnen het plangebied geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden. Gezien de afwezigheid van (paar)verblijfplaatsen of paarterritoria van vleermuizen binnen het plangebied is de aanwezigheid van winterverblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied onwaarschijnlijk. Aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van winterverblijven wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Algemene conclusie

Gebiedbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de afstand tot de EHS en de tussenliggende bebouwing en afstand niet van toepassing. Negatieve effecten van de beoogde plannen op de EHS zijn niet te verwachten. Voor dit plan is geen sprake van een vergunningsaanvraag in het kader van de NB-wet.

Vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen zijn op basis van de quick scan flora en fauna in het plangebied niet op voorhand uit te sluiten. Er is daarom een nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen verricht. Uit de resultaten van dit onderzoek kan worden aangenomen dat zich binnen het plangebied geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden. Gezien de

afwezigheid van (paar)verblijfplaatsen of paarterritoria van vleermuizen binnen het plangebied is de aanwezigheid van winterverblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied onwaarschijnlijk. Aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van winterverblijven wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder kunnen vogels broeden binnen en in de omgeving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstorend effect op broedende vogels veroorzaken dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt van globaal half maart tot half juli).

Aanbevelingen

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet is ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting van het plangebied, zoals:

- voor vleermuizen zouden open stootvoegen aangebracht kunnen worden in muren, of vleermuiskasten kunnen worden geplaatst in de spouw of tegen de muur op >2,5 meter hoogte in de nieuw te bouwen woningen;
- het planten van bomen en struweel voor vogels en vleermuizen verdient aanbeveling. Het beste is, ecologisch gezien, om inheemse bes- en bloemdragende struiken en planten te gebruiken;
- de toekomstige bebouwing geschikt maken voor de Huismus en Gierzwaluw. Deze soorten gaan steeds verder achteruit in Nederland en voor deze soorten zijn gemakkelijk enkele maatregelen te treffen. Hierbij kan men denken aan het plaatsen van neststenen (Gierzwaluw), nestpannen (Huisumus en Gierzwaluw) of vogelvide (Huisumus).

4.3.4 Bedrijvigheid en milieuzonering

Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Regelgeving

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd.

Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot

woongebieden. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Onderzoek

Voor de in het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is gebaseerd op de uitgave van VNG 'bedrijven en milieuzonering'. Aanwezige bedrijfsactiviteiten worden in voorliggend bestemmingsplan ingeschaald volgens deze staat. Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten.

Bedrijvigheid

Er liggen geen bedrijven in de nabije omgeving van het plangebied welke van invloed zijn op de te ontwikkelen woningbouw. Ook worden er geen bedrijven door de woningbouw beperkt in hun ontwikkelmogelijkheden.

De enige inrichting in de buurt is petanque club Dommels Boeleke. De kantine van de jeu de boules club ligt op 70 meter van de planlocatie, hierbinnen ligt ook nog een woning, Norbertusdreef 29. De voorkeursafstand voor deze kantine is 30 meter voor geluid. De planlocatie valt buiten deze geluidszone.

Conclusie

Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.3.5 Externe veiligheid

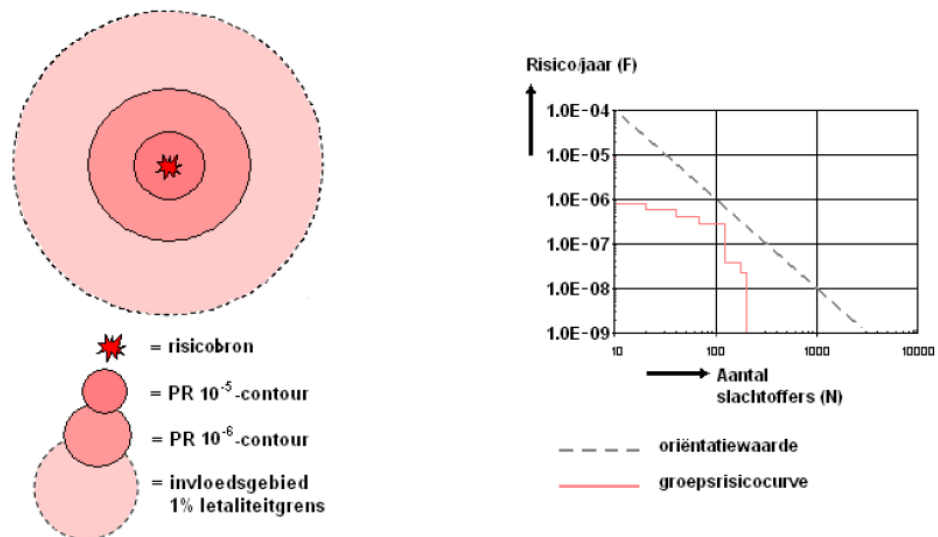
Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet het aspect externe veiligheid onderzocht worden. Hierbij dienen de risico's in beeld gebracht te worden die het gevolg zijn van opslag, vervoer of verwerking van gevaarlijke stoffen. Risicobronnen zijn bijvoorbeeld vervoersassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, buisleidingen en risicovolle inrichtingen.

Externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen

tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron.

Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers. De plaatsgebonden risicocontouren en de fN-curve zijn weergegeven in afbeelding x.



Figuur 7: Plaatsgebonden risicocontouren en fN-curve

Binnen de plaatsgebonden risicocontouren bestaat een bepaald risico te overlijden als gevolg van een calamiteit. Binnen deze contouren gelden harde bouwrestricties. Deze restricties kunnen per risicobron verschillen.

De hoogte van het groepsrisico wordt niet alleen bepaald door de aard van de risicobron, maar ook door het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied daarvan. Bij veel ruimtelijke besluiten moet de hoogte van dit groepsrisico verantwoord worden. Dit noemt men de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

Regelgeving

Besluit externe veiligheid

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven en wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten.

Uit het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet een verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Ten behoeve van de verantwoording groepsrisico is advies gevraagd en ontvangen van de regionale brandweer.

Onderzoek

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden.

Voor het bepalen van externe veiligheidsrisico's, dient te worden gekeken naar het plaatsgebonden risico (PR) en naar het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico heeft betrekking op de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die zich een jaar lang op die plaats bevindt. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (zoals te realiseren woonlocaties) mogen niet binnen de zogenaamde 10^{-6} -contour worden gerealiseerd. Bedrijven op een bedrijventerrein zijn overigens geen kwetsbare objecten.

Het groepsrisico wordt berekend tot aan de 10^{-8} -risicocontour. Het groepsrisico is afhankelijk van het aantal personen dat zich op een bepaalde plaats bevindt (dit geldt ook voor werknemers van bedrijven): naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, dient de kans op zo'n ongeval kleiner te zijn.

Het groepsrisico wordt opgesplitst in twee zones. De eerste zone loopt van de 10^{-6} – contour naar de 10^{-7} -contour met een aanwezigheidslimiet van circa 100 personen/ hectare. De tweede zone loopt van 10^{-7} -contour naar de 10^{-8} -contour met een aanwezigheidslimiet van circa 280 personen/ hectare. De berekende groepsrisicowaarden geven een oriënterende waarde. Het bevoegd gezag kan hier gemotiveerd van afwijken.



Figuur 8: Uitsnede Risicokaart.nl met globale aanduiding plangebied

Conclusie

De ontwikkelingen in het plangebied worden niet beperkt door factoren van externe veiligheid. Er zijn geen gevaar veroorzakende activiteiten binnen het plangebied aanwezig.

4.3.6 Akoestiek

Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang.

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeldgebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaai;
- spoorlawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaaï, spoorlawaaï en industrielowaaï wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaaï wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er liggen geen geluidszones van het spoorlawaaï, industrielowaaï en vliegtuiglawaaï over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden. Op het aspect wegverkeerslawaaï wordt hier nader ingegaan.

Onderzoek

Met onderhavig bestemmingsplan worden maximaal 16 woningen gebouwd en 1 bestaande bedrijfswoning gehandhaafd. Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh). Hier volgt een samenvatting van het akoestisch onderzoek⁴. In de bijlage is het gehele onderzoek opgenomen.

Ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen overschrijdt de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Norbertusdreef en Bergstraat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB. Voor de weg Gertrudisdal geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om voor de wegen Norbertusdreef en Bergstraat een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen. Er dient een hogere grenswaarde te worden verleend.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een geluidreducerende wegdek geldt dat deze maatregel niet voldoet aan het doelmatigheidscriterium omdat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast en dienen alle wegen getoetst te worden (inclusief 30 km/uur wegen). De cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt maximaal 65 dB. Volgens het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de gevel $G_{A;k}$ voor verblijfsgebieden in een woning minimaal de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB te bedragen. Verder wordt ervan uitgegaan dat de gevel bij een normale bouwkundige opzet aan de minimaal vereiste $G_{A;k}$ van 20 dB voldoet, waardoor er bij een cumulatieve geluidbelasting die groter is dan 53 dB derhalve een aanvullend onderzoek nodig is ter bepaling van de geluidwering van de gevel.

Conclusie

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform het aanvullend onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus ten

⁴ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (fase 1) Norbertusdreef, Dommelen, 7 juni 2011, Tritium BV, Nuenen.

allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat alle woningen een geluidluwe gevel en buitenruimte hebben.

4.3.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

Regelgeving

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m². Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Conclusie

Voor woningen wordt gesteld dat er sprake is van NIBM als er minder dan 1.500 woningen worden gerealiseerd. Omdat het bestemmingsplan Gertrudisdal-Norbertusdreef de ontwikkeling van maximaal 16 woningen en één bestaande bedrijfswoning omvat, behoeft het dus geen verder onderzoek met betrekking tot luchtkwaliteit.

4.3.8 Kabels en leidingen

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de verschillende functies binnen het plangebied is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor het bestemmingsplan is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang aangezien deze gekoppeld zijn aan een bepaalde afstand die aangehouden dient te worden waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn dergelijke belemmeringen niet aan de orde, zodat er in dit opzicht geen gevolgen zijn voor dit plan.

4.4 Historische kwaliteit

4.4.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit Verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ⁵ bewaard blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd wordt om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ⁶ worden bewaard. Sinds 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geratificeerd in de nationale wetgeving, te weten de Monumentenwet 1988. Sinds deze wetswijziging is ook de gemeentelijke overheid bevoegd gezag in zake archeologie.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, zie bovenstaande figuur, is te zien dat het merendeel van het plangebied op de locatie Norbertusdreef en Gertrudisdal een (middel) hoge Indicatieve Archeologische Waarde heeft.

Synthesgra heeft een archeologisch onderzoek⁷ uitgevoerd op de locatie Gertrudisdal-Norbertusdreef. Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied.

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld. Het plangebied ligt naar verwachting in een terrasafzettingenvlakte met rivierafzettingen die zijn bedekt met dekzand. Binnen het plangebied zijn ook hoge zwarte enkeerdgronden aanwezig. Mogelijk zijn delen van het plangebied diep verstoord door (sub)recente bouw- en graafwerkzaamheden.

Binnen het plangebied worden archeologische resten vanaf het laat-paleolithicum verwacht. Vuursteenplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum kunnen in omvang variëren van enkele vierkante meters tot enkele tientallen vierkante meters.

⁵ in situ = in de bodem [bewaren]

⁶ ex situ = uit de bodem [halen en ergens anders bewaren]

⁷ Archeologisch bureauonderzoek Gertrudisdal te Dommelen, S110208, Synthesgra B.V., 05-03-2012.

De nederzettingsterreinen en huisplaatsen vanaf het neolithicum kunnen in grootte variëren van enkele tientallen vierkante meters tot meer dan een hectare. Van een plaggendek gaat een conserverende werking uit op archeologische resten en sporen tot en met de vroege middeleeuwen. Eventueel aanwezige resten worden in en onder het aanwezige plaggendek verwacht. De onverharde weg is waarschijnlijk door ploegwerkzaamheden opgenomen in de bouwvoor.

De voorgenomen bouwwerkzaamheden hebben naar verwachting schadelijke gevolgen voor eventuele archeologische resten vanaf het laat-paleolithicum.

Conclusie

Op grond van de resultaten van het onderzoek en op grond van de door de adviseur van de gemeente Valkenwaard (SRE Milieudienst) gehanteerde onderzoekseisen wordt voor het plangebied een verkennend booronderzoek geadviseerd om de bodemopbouw in kaart te brengen en daarmee het verwachtingsmodel te toetsen. De genoemde bodemverstorende activiteiten zijn niet gedocumenteerd. Het verkennende booronderzoek dient uitsluitend te geven over de mate van intactheid van de bodemopbouw.

Aanvullend booronderzoek

Synthegra heeft archeologisch verkennend booronderzoek⁸ uitgevoerd op de locatie.

Op grond van het bureauonderzoek werden er in het plangebied enkele gronden verwacht met daaronder eventueel podzolgronden. Er zijn geen enkele gronden aangetroffen. Alleen in boring 1 is mogelijk een restant van een podzolgrond aangetroffen, die waarschijnlijk verstoord is.

Op grond van het booronderzoek kan gesteld worden dat de bodem tot een diepte van 90-200 cm beneden maaiveld is verstoord dan wel opgebracht. Op grond van de bodemverstoringgegevens van het overbouwde deel van het plangebied, wordt verwacht dat de bodemverstoring daar vergelijkbaar is. Daarom kan de aangegeven verwachting voor alle archeologische perioden naar laag worden bijgesteld.

Aanbeveling

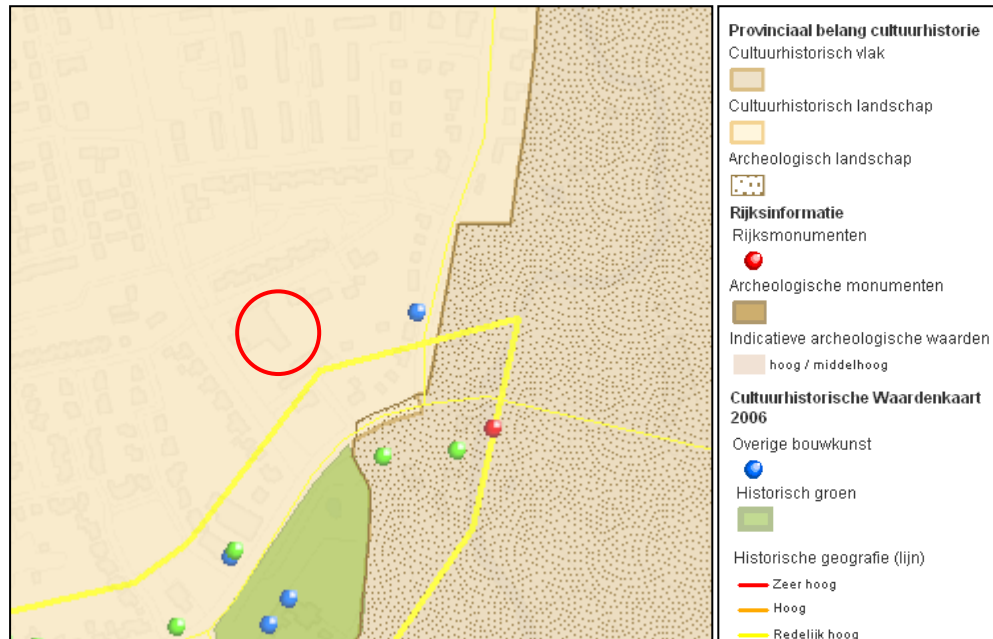
Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Het SRE stemt in met de conclusie uit het rapport 'Inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek Gertrudisdal te Dommelen gemeente Valkenswaard (Synthegra rapport S110208)', dat voor het plangebied een lage archeologische verwachting geldt en er wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

⁸ Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek, Gertrudisdal te Dommelen, SS110208, Synthegra, 05-03-2012

4.4.2 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in een cultuurhistorisch landschap met een (middel) hoge indicatieve archeologische waarde. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle objecten. In de nabije omgeving ligt wel een redelijk hoge historisch geografische lijn, de Bergstraat.



Figuur 9: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, provincie Noord-Brabant met globale ligging plangebied (rood)

Conclusie

De ontwikkeling van woningbouw op de locatie Gertrudisdal- Norbertusdreef is niet van invloed op de cultuurhistorie, omdat zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, binnen het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle objecten of groen ligt. Ook heeft de ontwikkeling geen negatieve effecten op de historisch geografische lijn de Bergstraat.

Het SRE stemt in met deze conclusie en adviseert geen vervolgonderzoek.

4.4.3 Monumenten

Binnen het plangebied zijn geen archeologische, rijks- of gemeentelijke monumenten.

4.4.4 Brandweer

In het kader van de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening is gebruik gemaakt van de notitie Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 8 juli 2008. Het plan moet aan verschillende voorwaarden voldoen:

Bereikbaarheid via het openbare wegennet

Het plan voldoet aan de voorwaarden van bereikbaarheid via het openbare wegennet.

Hierbij geldt: doodlopende wegen die langer zijn dan veertig meter, zonder verdere vertakkingen, zijn toegestaan indien deze een minimale wegbreedte hebben. De minimale wegbreedte zou in dit geval minimaal 3,5 meter moeten bedragen in

verband met de breedte van de voertuigen. Hierbij moet in het bijzonder op de bochtstralen worden gelet. De buitenbochtstralen worden uitgevoerd conform de notitie Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Dit is besproken met de brandweer op 3 februari 2012.

Bereikbaarheid op perceelsniveau

Het plan voldoet aan de voorwaarden van bereikbaarheid op perceelsniveau.

Beschikbaarheid primaire bluswatervoorziening

De huidige bluswatervoorziening voldoet niet. In overleg met de afdeling preparatie van de brandweer dient er een brandkraan bijgeplaatst te worden.

5 Planbeschrijving

5.1 Stedenbouwkundig plan en inpassing

Onderhavig initiatief bestaat uit het amoveren van het bestaande bouwbedrijf Baken B.V. aan het Gertrudisdal en het realiseren van een aantal woningen op het vrijgekomen perceel. Het plan bestaat uit maximaal 17 woningen, waaronder de (voormalige) bedrijfswoning. Deze blijft binnen het plan gehandhaafd. Flexibiliteit is een belangrijk onderdeel van dit plan. Het is belangrijk om op elk moment optimaal aan te kunnen sluiten bij de vraag. De kaveldieptes in het plan zijn zo gekozen dat ook andere woningtypes mogelijk zijn.

In het plan wordt een verblijfsruimte toegevoegd aan de noordoostzijde. De woningen zijn bereikbaar vanaf dit wigvormige gebied en kijken uit op een aangename binnenruimte met bomen. Vanuit alle woningen ontstaat een aantrekkelijk uitzicht op de Norbertusdreef, het Gertrudisdal of de nieuwe openbare binnenruimte. De binnenruimte wordt aan de zuidzijde afgerond door bebouwing.

Op de hoek Norbertusdreef - Gertrudisdal is een vrijstaande woning gepland. Deze woning heeft aan twee zijden een representatieve gevel en kijkt uit over het brede groenprofiel van de Norbertusdreef, ten noorden van het plangebied. Aan het Gertrudisdal komt een twee-onder-één-kapwoning die dezelfde rooilijn richting heeft als de bestaande woningen aan deze straat.

Door behoud van de bestaande woning blijft de historie van de plek zichtbaar. Dit geeft identiteit aan de nieuwe buurt. Bovendien ontstaat er variatie in het type woningen. Het ritme van de twee-onder-één-kapwoningen is verbroken. Hiermee sluit het beeld aan bij het wisselende beeld van de bestaande woningen aan de overkant van de Norbertusdreef. De voorgevelrooilijn van deze woningen verschillen enigszins ten opzichte van elkaar. Hiermee wordt voorkomen dat er een te strakke lijn aan nieuwbouw ontstaat aan deze toch al wat oudere weg.



Figuur 10: Mogelijke situatietekening Ontwikkeling Gertrudisdal- Norbertusdreef, Margry Arts BV, 1 mei 2013.

Voor de kavels 9 t/m 14 is er wat betreft de footprint van de woning (grootte bouwvlak) vanuit gegaan dat er tevens seniorenwoningen met een volledig programma op de begane grond gerealiseerd kunnen worden, mocht hier behoefte aan zijn. Op bovenstaande figuur zijn de kavels 9 t/m 14 aangeduid met een rode lijn.

In het bestemmingsplan is daarnaast extra flexibiliteit opgenomen voor de kavels 15 en 16. Deze kavels zijn op bovenstaande figuur met een groene lijn weergegeven. Op de linkse kavel is de mogelijkheid voor een vrijstaande woning met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Op het daarnaast gelegen perceel zijn meerdere mogelijkheden:

- één vrijstaande woning;
- twee twee-onder-één-kap woningen;
- twee patiowoningen met een opbouw.

Voor dit perceel is een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter opgenomen.

Parkeren

Parkeren gebeurt zowel op het eigen terrein als in de nieuwe ontstane openbare ruimte. Er komen openbare parkeerplaatsen langs het Gertrudisdal.

In de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt de bestaande woning in het plangebied niet meegenomen. De parkeernormen zijn alleen van toepassing op de uitbreiding van de bestaande bebouwing.

In de beleidsnota 'Parkeernormering van de gemeente Valkenswaard'⁹ wordt een onderscheid gemaakt in verschillende categorieën. Het plangebied behoort tot de categorie 'rest bebouwde kom'. Voor woningen binnen deze categorie gelden de volgende parkeernormen:

Woningtype	Parkeernorm	Inclusief aandeel bezoekers
Woningen type I	2,00 pp/woning	0,3 pp/woning
Woningen type II	1,80 pp/woning	0,3 pp/woning
Woningen type III	1,55 pp/woning	0,3 pp/woning
Seniorenwoning	1,00 pp/woning	0,3 pp/woning

Tabel 4: Parkeernormering Valkenswaard, rest bebouwde kom (Bron: gemeente Valkenswaard, 2008)

Tot woningen type I behoren vrijstaande woningen, vrijstaande geschakelde woningen en appartementen met een oppervlakte groter dan 125m² bruto vloeroppervlakte (bvo). Tot woningtype II behoren 2 of 3 aan elkaar gebouwde woningen en appartementen met een oppervlakte tussen de 60 en 125m² bvo. Tot woningtype III behoren 4 of meer aan elkaar gebouwde woningen en appartementen met een oppervlakte kleiner dan 60m² bvo.

Voor de woningen op de kavels 15 en 16 zijn meerdere opties mogelijk. Daarmee zijn er voor het hele plangebied drie opties mogelijk. Hierin wordt de bestaande vrijstaande woning niet meegenomen.

- Optie 1: drie vrijstaande woningen en twaalf twee-onder-één-kap woningen;
- Optie 2: twee vrijstaande woningen en veertien twee-onder-één-kap woningen;
- Optie 3: twee vrijstaande woningen, twaalf twee-onder-één-kap woningen en twee patiowoningen.

Afhankelijk van de gekozen optie gelden andere parkeernormen.

⁹ Beleidsnota Parkeernormering gemeente Valkenswaard, 19 oktober 2008.

Optie 1: Uitgaande van 3 vrijstaande woningen en 12 halfvrijstaande woningen zijn er $3 \times 2,0$ en $12 \times 1,8 = 27,6$ parkeerplaatsen inclusief 4,5 bezoekersparkeerplaatsen ($15 \times 0,3$) noodzakelijk. Afgerond zijn er 28 parkeerplaatsen benodigd.

Optie 2: Uitgaande van 2 vrijstaande woningen en 14 halfvrijstaande woningen zijn er $2 \times 2,0$ en $14 \times 1,8 = 29,2$ parkeerplaatsen inclusief 4,8 bezoekersparkeerplaatsen ($16 \times 0,3$) noodzakelijk. Afgerond zijn er 30 parkeerplaatsen benodigd.

Optie 3: Uitgaande van 2 vrijstaande woningen, 12 halfvrijstaande woningen en 2 patiowoningen met een opbouw zijn er $2 \times 2,0$ en $12 \times 1,8$ en $2 \times 1,8 = 29,2$ parkeerplaatsen inclusief 4,8 bezoekersparkeerplaatsen ($16 \times 0,3$) noodzakelijk. Afgerond zijn er 30 parkeerplaatsen benodigd.

In het plangebied worden 34 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent dat er, onafhankelijk van de uit te voeren optie, voldaan wordt aan de parkeernormen van de gemeente Valkenswaard voor de rest bebouwde kom. De ontwikkeling past daarmee binnen de Beleidsnota Parkeernormering van de gemeente Valkenswaard.

5.2 Beeldkwaliteit

De bebouwing sluit qua massa en schaal aan op de bebouwing in de omgeving. De volumes bestaan uit maximaal twee lagen met een schilddak. De gevels bestaan overwegend uit metselwerk. Relatief grote raampartijen zijn toegestaan mits het metselwerk blijft overheersen. Een baksteenarchitectuur wordt toegepast met rood-bruine tinten. De bebouwing is georiënteerd op de Norbertusdreef, het Gertrudisdal en de openbare binnenruimte. De kaprichting is evenwijdig of juist loodrecht op deze openbare structuren.

5.3 Volkshuisvesting

In het woningbouwprogramma van de gemeente Valkenswaard is weergegeven dat er in totaal 1.260 nieuwbouwwoningen gebouwd kunnen worden. Onderhavige ontwikkeling van maximaal 16 nieuwbouwwoningen past binnen de nieuwbouw voor de eengezinswoningen in de vrije sector, zoals weergegeven in het woningbouwprogramma van de gemeente Valkenswaard.

6 Uitvoeringsaspecten

6.1 Handhaving

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. De begrippen toezicht en handhaving definiëren wij als "elke handeling van de gemeente die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding daarvan te beëindigen".

Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 7.1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders zorgdragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Wro.

Uitvoering van de bestuursrechtelijke handhaving geschiedt conform de gemeentelijke handhavingsstrategie, die opgenomen is in het handhavingsbeleidsplan.

Daarnaast vallen overtredingen van het bestemmingsplan onder de Wet op de economische delicten. Het betreft hier de activiteiten die in de planregels worden genoemd onder gebruiksverbod en bouwverbod. Deze strafrechtelijke handhaving is in het leven geroepen om ernstige onomkeerbare gevolgen, zoals het afbreken van monumentale panden, te voorkomen.

Als een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld en op termijn een ander ruimtelijk rechtsregiem gaat gelden, dient de gemeente op een bepaald ijkmoment inzicht te hebben, wat er feitelijk aan bouwwerken in een gebied aanwezig is, hoe deze en de onbebouwde omgeving worden gebruikt. Dit wordt bij het opstellen van het bestemmingsplan geïnventariseerd.

Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Om een goed handhavingsbeleid mogelijk te maken moeten doelstellingen duidelijk aangegeven worden. Op basis van een risico-analyse en aandachtspunten worden prioriteiten gesteld en wordt de handhavingsorganisatie zodanig ingericht dat gestelde doelen bereikt kunnen worden. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.

2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. Inzichtelijke en realistische regeling. Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet, niet onnodig beperkend of inflexibel en goed controleerbaar. De regels behoren dan ook niet meer dan noodzakelijk is te regelen.

4. Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De rechtssituatie gaat specifiek een rol spelen als in het kader van toezicht en handhaving teruggerepen moet worden op het overgangsrecht, zoals dat in het geldend bestemmingsplan is beschreven. Op grond van het overgangsrecht is met objectieve feiten vast te stellen hoe de rechtssituatie is en of er bouwen f gebruiksregels worden overtreden.

Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie, etc..

Handhaving van gebruiks- en aanlegregels wordt algemeen als knelpunt ervaren. Teneinde de handhaafbaarheid te bevorderen worden de aanwezige kwaliteiten zo specifiek mogelijk op de verbeelding weergegeven.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.12 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een plan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt ontwikkeld. In lid a van dit artikel is bepaald dat een exploitatieplan dient te worden vastgesteld wanneer één of meer woningen gebouwd worden. Het onderhavige plan betreft de bouw van woningen en is derhalve exploitatieplanplichtig. De gemeenteraad kan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen wanneer de kosten anderszins verzekerd zijn, bijvoorbeeld middels een exploitatieovereenkomst, of wanneer er geen sprake is van kostenverhaal.

Tussen gemeente en ontwikkelaar is een overeenkomst opgesteld welke voor vaststelling van het bestemmingsplan gesloten wordt. Wanneer dit het geval is, wordt de raad verzocht te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

7 Juridische regeling

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch bindende regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten bebouwing. De verbeelding is samen met de regels het juridisch bindend kader van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat er hoe er mag worden gebouwd. Ook dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen. In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels. Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

7.2 Artikelsgewijze toelichting

In de volgende paragrafen is een toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

7.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen nader omschreven die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Bouwperceel

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

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

Kamerverhuur

Kamerverhuur 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 woonomgeving. 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 is kamerverhuur binnen de bestemming 'Wonen' uitgesloten. Onder bepaalde condities is kamerverhuur via een afwijking van de gebruiksregels toch toegestaan. Uit de begripsbepaling blijkt duidelijk dat het gaat om kamerverhuur van een geheel of nagenoeg geheel woonpand. Kamerverhuur is in het gebruiksverbod opgenomen. Een uitzondering daarbij is de verhuur door een eigenaar/ hospita die zelf het overgrote deel van de woning bezet, van 1 kamer voor maximaal 1 persoon. Dit valt binnen de bestemming 'Wonen' en is expliciet niet opgenomen in het gebruiksverbod.

Voorgevelrooilijn

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is getreden, regelt een groot aantal omgevingsvergunningsvrije bouwwerken. Om te bepalen of een bepaald bouwwerk vergunningsvrij is, wordt in een aantal gevallen gebruik gemaakt van het begrip voorgevelrooilijn. De wet voorziet echter niet in een begripsbepaling, maar verwijst hierbij onder andere naar het bestemmingsplan. Daarom is het begrip voorgevelrooilijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt gebruik van bouwvlakken, waarbinnen de hoofdbebouwing met bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mag worden. De voorgevelrooilijn wordt gevormd door de grens van het bouwvlak die is gericht naar het openbaar gebied (bijvoorbeeld een weg of groenvoorziening) en het verlengde van die grens. Bij een hoekperceel wordt ook de zijdelingse bouwgrens die naar het openbaar gebied is gericht en het verlengde daarvan gezien als voorgevelrooilijn.

Artikel 2 Wijze van meten

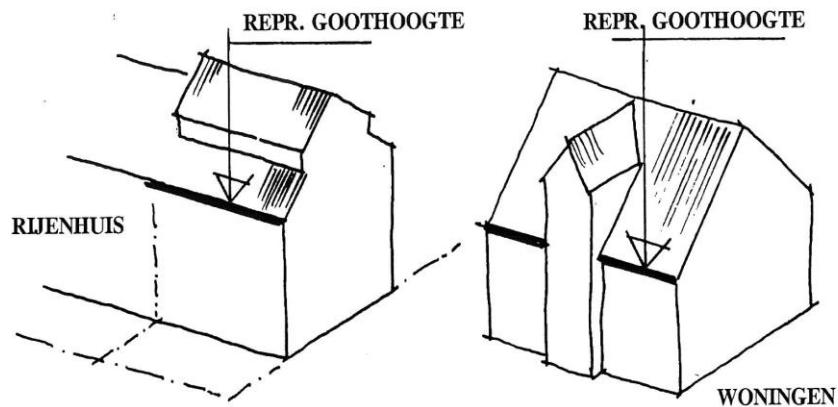
In dit artikel wordt beschreven op welke wijze de in de regels voorgeschreven maatvoeringen gemeten moeten worden.

Goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk

Het reguleren van bouwvolumes kan op verschillende manieren plaatsvinden. In het verleden werd hierbij in Valkenswaard het begrip goothoogte als belangrijkste factor gehanteerd. In de nieuwe bestemmingsplansystematiek wordt naast de goothoogte ook een maximale bouwhoogte opgenomen. Met name het begrip goothoogte heeft enige toelichting.

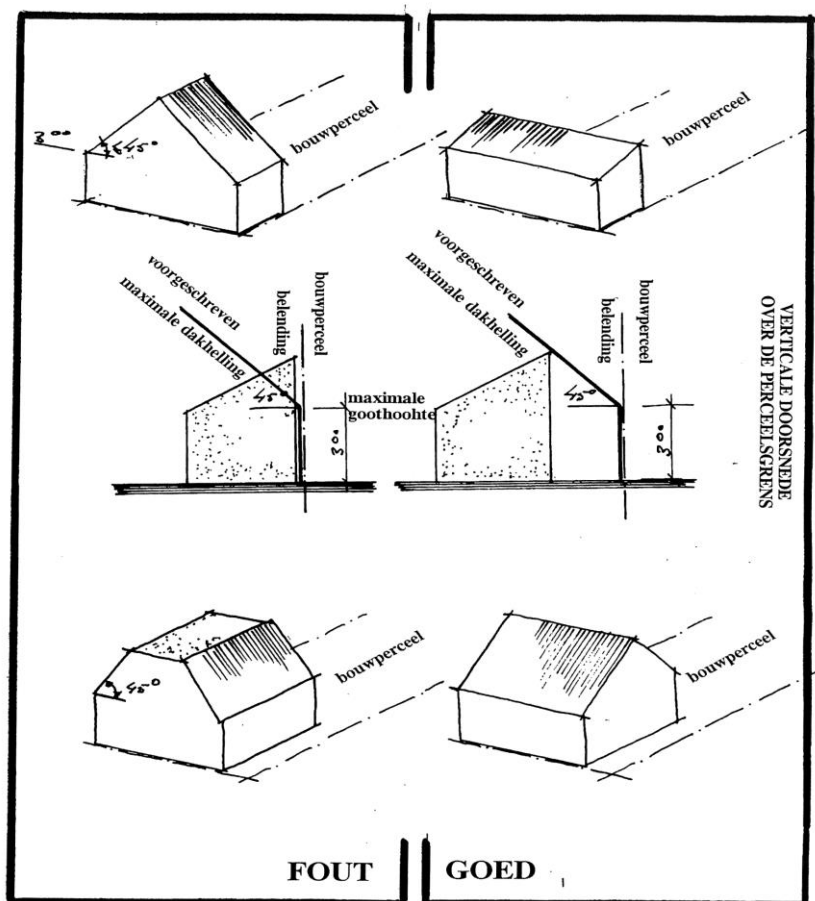
De onderliggende gedachte bij het begrip goothoogte is een stapeling van bouwmassa's in een hoofdvolume (basismassa) met daarop mogelijk een secundair volume in de vorm van een kapconstructie of daarmee vergelijkbare dakafdekking. Vaak is het onderscheid tussen beide bouwmassa's niet voor de volle honderd 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 basismassa. Ter illustratie zijn in afbeelding 11 enkele voorbeelden geschetst.



Figuur 11: Goot- en bouwhoogte van een bouwwerk

Bij bijbehorende bouwwerken geldt in principe dezelfde filosofie. Verder wordt daarbij aanvullend een maximale dakhelling voorgeschreven om het éénlaagse karakter te benadrukken, mede om de belendende (woon-)percelen een bescherming in hun woon-en/of gebruiksgenot te bieden. Uitgangspunt is te voorkomen, dat belendingen worden geconfronteerd met relatief lange wanden die hoger zijn dan drie meter. Beperkte topgevels zijn acceptabel. De dakhelling heeft bovendien de functie van regulerende factor in de zon- /lichtbelemmering. In afbeelding 12 zijn enkele illustraties van deze situaties gegeven. Daarbij zijn ook bouwwerken geschetst, waarvan de ontwikkeling niet moet plaatsvinden.



BIJGEBOUWEN

Figuur 12: Goot- en bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerken

Ondergeschikte bouwdelen

In artikel 7.2 is opgenomen, dat ondergeschikte bouwdelen bij het meten buiten beschouwing worden gelaten, mits aan een tweetal 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.

7.2.2 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor een aantal bestemmingen zijn daarbij specifieke gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden benoemd, die binnen de

bestemming zijn toegestaan (het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, die correspondeert met een functieaanduiding op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen. In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor voor- en zijtuinen alsmede voor in- en uitritten voor woningen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de gronden als tuin.

Situaties met tuinen op de hoek van een straat leveren vrijwel altijd discussie op met betrekking tot verkeersveiligheid en stedenbouwkundige aspecten. Hoe moet hiermee worden omgegaan? De algemene wijze van bestemmen gaat uit van het principe dat de voortuinen en gedeelten van zijtuinen de bestemming 'Tuin' krijgen en de resterende gronden de betreffende hoofdbestemming (bijvoorbeeld 'Wonen' of 'Maatschappelijk').

De grens tussen de bestemming 'Tuin' en de aangrenzende bestemming wordt conform een vaste standaard getekend. Deze standaard is vastgelegd in het 'Handboek digitale bestemmingsplannen Gemeente Valkenswaard'. De bestemming 'Tuin' wordt op zijpercelen getekend tot op 1,5 meter achter de voorzijde van het bouwvlak van de aangrenzende bestemming.

Binnen deze bestemming bedraagt de bouwhoogte van een erfafscheiding maximaal 1 meter. Indien de bestemming 'Tuin' op een zijperceel verder doorloopt dan bovenstaande 1,5 meter én deze zijtuin niet grenst aan de openbare weg, dan geldt voor een erfafscheiding een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Grenst de als 'Tuin' bestemde zijtuin aan de openbare weg, dan kan een hoge erfafscheiding verkeersonveilige situaties opleveren. Een dergelijke erfafscheiding mag daarom maximaal 1 meter hoog zijn. In afwijking hiervan is een erfafscheiding van maximaal 2 meter hoog toegestaan, onder voorwaarden in het kader van verkeersveiligheid en stedenbouw.

De bestemming voorziet in een regeling voor het bouwen van aanbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw (erkers). De diepte van de aanbouwen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1,5 meter.

Daarnaast kan in afwijking van het bestemmingsplan naast het pand ook een zijaanbouw worden toegestaan tot 1,5 meter naast de rooilijn van de zijgevel. In de afwijkingsregels zijn voorwaarden opgenomen die rekening houden met de situering van het belendende perceel 'om de hoek' (dus achter het hoekperceel) en/of aan de overkant van de zijstraat (dus in het verlengde van het hoekperceel). In het eerste geval wordt de afwijkingsregeling bepaald door de voorgevelrooilijn van het belendende pand om de hoek. Aan de overzijde kan het veel uitmaken of daar voorgevels zijn, zijgevels of een groen- of parkeerstrook, waardoor het bevoegd gezag

wel of niet overgaat tot verlening van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

Artikel 4 Verkeer

Deze bestemming geldt voor wegen, straten en pleinen, voet - en fietspaden ten behoeve van de afwikkeling van alle verkeer. Daarnaast zijn binnen deze bestemming parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan.

Verder zijn binnen deze bestemming naast geluidwerende en waterhuishoudkundige voorzieningen ook nuts- en speelvoorzieningen toegestaan.

Artikel 5 Wonen

Deze bestemming geldt voor alle woningen in het plangebied met bijbehorende zij- en achtertuinen.

Hoofdgebouwen

De hoofdbebouwing wordt vastgelegd in bouwvlakken. Zo wordt de maatvoering, situering en de vorm van de hoofdgebouwen vastgelegd. Ook het maximum aantal woningen dat binnen het bouwvlak is toegestaan wordt op de verbeelding aangegeven.

De diepte van het bouwvlak is afhankelijk van het aantal woningen. De volgende maatvoering wordt hierbij als standaard toegepast:

Aantal woningen	Diepte bouwvlak
drie of meer woningen	maximaal 10 meter
twee woningen	maximaal 12 meter
één woning en een perceelsbreedte kleiner dan 21 meter	maximaal 12 meter
één woning en een perceelsbreedte groter of gelijk aan 21 meter	maximaal 15 meter

In die gevallen dat de bestaande diepte van het hoofdgebouw, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand is gekomen, meer bedraagt dan bovenstaande standaard maatvoering, geldt die diepte in afwijking van de standaard als maximaal toegestaan.

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken, zwembaden, erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw gerealiseerd worden.

De hoeveelheid te realiseren bijbehorende bouwwerken gelegen *buiten* het bouwvlak is in de regels opgenomen. Afhankelijk van de oppervlakte van het zij- en achterperceel mag 50%, 40% of 25% bebouwd worden tot een maximum oppervlakte van respectievelijk 75 m², 100m² of 150m².

Tevens is in de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale dakhelling van 45 graden opgenomen. Gezien de maximaal mogelijk oppervlakte van 150 m², is het in theorie mogelijk om een bijbehorend bouwwerk te realiseren met een zeer hoge nok. Om excessen in bouwhoogte te voorkomen, is deze gemaximaliseerd op 5,5 meter. Hiermee wordt tevens voorkomen dat boven de goothoogte van 3 meter nog een volwaardige bouwlaag gerealiseerd kan worden.

Begrenzing Woon- en Tuinbestemming

De algemene wijze van bestemmen gaat uit van het principe dat de voortuinen en gedeelten van zijtuinen de bestemming 'Tuin' krijgen en de resterende gronden de bestemming 'Wonen'.

De tuinbestemming wordt in beginsel tot op een afstand van 1,5 meter achter de voorzijde van het bouwvlak van de woonbestemming gelegd. Daarnaast wordt de bestemming 'Tuin' toegepast om aan één of beide zijden van het bouwvlak een onbebouwde zone te realiseren. De breedte van de onbebouwde zone(s) is afhankelijk van de breedte van het bouwperceel. De diepte van de onbebouwde zone(s) is gelijk aan de diepte van het bouwvlak. In het kader van uniformiteit en rechtsgelijkheid wordt gebruik gemaakt van standaard afstanden. Afhankelijk van de breedte van het bouwperceel wordt aan één of beide zijden van het bouwvlak de bestemming 'Tuin' neergelegd. De breedte van de bestemming 'Tuin' neemt toe naarmate het bouwperceel breder is.

Indien de breedte van het bouwperceel minder bedraagt dan 15 meter, mogen aan beiden zijden van het bouwvlak aanbouwen of bijgebouwen gerealiseerd worden. De bestemming 'Tuin' bedraagt dan aan beide zijden 0 meter.

In afwijking van bovenstaande afstanden wordt bij hoekpercelen, daar waar het perceel grenst aan de doorgaande openbare weg, een strook met een breedte van minimaal 3 meter bestemd als 'Tuin'. Hier mag niet worden gebouwd. Is de zijtuin breder dan 3 meter, dan wordt de restmaat bestemd als 'Wonen' tot de maximale breedte van 4 meter.

Goothoogte en bouwhoogte

Het reguleren van bouwvolumes kan op verschillende manieren plaats vinden. In het verleden werd hierbij in Valkenswaard het begrip goothoogte als belangrijkste factor gehanteerd. De achterliggende gedachte was 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.

In deze systematiek werd de bouwhoogte of dakhelling niet geregeld, waardoor er veel vrijheid was in het vormgeven van de kapconstructie. Deze vrijheid had voordelen, met name op ontwerptechnisch gebied, maar heeft ook geleid tot excessen. Vandaar dat de raad op 2 november 2010 heeft besloten in de nieuwe bestemmingsplansystematiek naast een goothoogte ook een maximale bouwhoogte op te nemen.

De maximale goot-en bouwhoogte van het hoofdgebouw wordt in het bouwvlak aangegeven met behulp van een maatvoeringsaanduiding. De goot-en bouwhoogte geldt voor het (deel van het) bouwvlak, waaraan het op de verbeelding gekoppeld is. Boven de maximaal toegestane goothoogte is op grond van de bouwregels nog maximaal één bouwlaag toegestaan, waarmee voorkomen wordt dat in de kap twee of meer woonlagen gerealiseerd kunnen worden.

De maximale goot-en bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken is opgenomen in de regels.

Aan-huis-verbonden beroepen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan-huis-verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan tot een oppervlakte van 35 m², mits voldaan wordt aan de eisen zoals

opgenomen in de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Wonen'. Het bevoegd gezag kan in afwijking hiervan een omgevingsvergunning verlenen tot een oppervlakte van maximaal 75 m².

Belangrijke voorwaarden daarbij zijn onder andere dat er geen ernstige of onevenredige hinder van het woonmilieu mag optreden en dat de afwikkeling van het verkeer niet nadelig wordt beïnvloed. Ook de parkeerdruk mag niet onaanvaardbaar toenemen door het aan-huis verbonden beroep.

Het gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning of onafhankelijke woonruimte is in beginsel niet toegestaan. In afwijking hiervan is het gebruiken van een bijgebouw ten behoeve van mantelzorg wel toegestaan, mits voldaan wordt aan een aantal in de regels gestelde voorwaarden.

Mantelzorg

Het bestemmingsplan speelt ook in op de behoefte vanuit de gezondheidszorg om tijdelijk ruimtelijke mogelijkheden te creëren. Het handelt hier om een specifieke behuizing op woonpercelen ten behoeve van de mantelzorg. Van mantelzorg wordt gesproken als burgers in de eigen woonsituatie ondersteuning willen geven aan een hulpbehoevende. Deze hulp die als zodanig op vrijwillige basis geschiedt, kan van fysieke aard zijn, dan wel liggen op het psychisch en/of sociaal vlak.

Veelal gaat het hierbij om het onderbrengen van een persoon die zorg nodig heeft, in een speciaal bijgebouw op een zij- of achtererf van een woning. Het betreft een afhankelijke woonruimte, dat wil zeggen dat het daarvoor aan te wenden bijgebouw gezien zijn ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, van waaruit de mantelzorg wordt verleend. In de praktijk verlenen de hoofdbewoners in zo'n situatie ondersteuning aan bijvoorbeeld een alleenstaande bejaarde ouder of aan een gehandicapt volwassen kind. Om privacyredenen beschikt de zorgverkrijgende dan over een (semi) zelfstandige woonruimte. De traditionele bestemmingsplannen bieden doorgaans niet de mogelijkheid om mantelzorg toe te staan, omdat de bouw- en gebruiksregels dit in de weg staan. Het nieuwe plan 'Gertrudisdal- Norbertusdreef' verzet zich niet langer tegen het verlenen van mantelzorg, doch koppelt daaraan wel een afwijkingssprocedure (zie artikel 5.5.3 van de planregels). Van te voren moet daarbij vaststaan, dat de zorgbehoefte eindig is en dat het voorgenomen gebruik zich verdraagt met de woonomgeving. Bij de aanvraag om vrijstelling moet informatie worden verstrekt op basis waarvan burgemeester en wethouders op objectieve wijze kunnen vaststellen, dat sprake is van ondersteuning in het kader van mantelzorg. In de praktijk zal een medische of sociaalmaatschappelijke verklaring uitkomst bieden.

De ruimtelijke regeling voor mantelzorg is gebaseerd op de handreiking van de provincie Noord-Brabant hiertoe, die zich op haar beurt heeft laten inspireren door het Ministerie van VROM in de notitie "Overzicht van ruimtelijke mogelijkheden voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg".

De regeling maakt het mogelijk om zorgafhankelijken met inschakeling van vrijwilligers zo lang mogelijk zelfstandig te laten blijven wonen. Als evenwel de mantelzorg beëindigd is, voorziet het planregiem erin, dat in ieder geval geen tweede zelfstandige woning op een zij- of achtererf kan ontstaan. Een dergelijke nieuwe invulling is niet ondenkbeeldig, als de eerder door mantelzorg bezette woonruimte een eigen ingang vanaf buiten heeft, waarbij een gebruiker als zodanig niet via de woning, waartoe de bebouwing oorspronkelijk behoorde, de openbare weg behoeft te bereiken.

7.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zo is bijvoorbeeld geregeld dat bestaande, afwijkende maten, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen, als maximaal toelaatbaar worden geacht. Hiermee wordt voorkomen dat afwijkende doch legaal tot stand gekomen situaties in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Prostitutiebedrijven en seksinrichtingen worden middels een algemene gebruiksregel uitgesloten, zodat bijvoorbeeld bordelen en erotische massagesalons niet mogen voorkomen. Voor de begrippen prostitutiebedrijf en seksinrichting wordt verwezen naar de omschrijving onder artikel 1.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het bevoegd gezag kan hierbij tevens nadere eisen stellen. De belangen van waaruit die eisen worden gesteld, zijn ook nader opgesomd in dit artikel.

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Op deze algemene wijzigingsregels kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen met 10%, voor de in het plan aangegeven bestemmingsplangrens, van het beloop of het profiel van een weg, alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks bij de definitieve uitmeting, bij de verkaveling of bij de nadere detaillering noodzakelijk en/of wenselijk is.

Artikel 11 Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de procedures opgenomen die gevolgd moeten worden bij het stellen van nadere eisen en bij een wijziging.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 12 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

8 Inspraak

8.1 Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan 'Gertrudisdal-Norbertusdreef' voorgelegd aan de daartoe in aanmerking komende instanties.

In de bijlage is een verslag opgenomen waarin de reacties uit het vooroverleg en de inspraakreacties worden besproken.

8.2 Inspraak

Ingevolge de inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan 'Gertrudisdal-Norbertusdreef' voor de inwoners van de gemeente Valkenswaard en voor de in de gemeente belanghebbende natuurlijke- en rechtspersonen ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden zowel mondeling als schriftelijk inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht.

In de bijlage is een verslag opgenomen waarin de reacties uit het vooroverleg en de inspraakreacties worden besproken.