



GEMEENTE
VALKENSWAARD

Bestemmingsplan

"Kromstraat 75-77"

Versie: vastgesteld

Nummer: NL.IMRO.0858.BPkromstraat75-VA01

Deel: Toelichting



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: **Kromstraat 75-77**

Datum: 1 oktober 2018
Projectnummer: 2017.122
Status / versie: Definitief / 01-10-18

Initiatiefnemers: **De heer en mevrouw Bakker**
(Post)adres: Leenderweg 75
5555 CB Valkenswaard

Adviesbureau: **Wintraecken Advies B.V.**
Contactpersoon: mr. David Wintraecken (planjurist) en Teun van de Camp Msc. (plano-
loog)
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	8
1.3 Leeswijzer	9
2. Plangebied	10
2.1 Situering	10
2.2 Vigerend bestemmingsplan.....	11
3. Planologisch kader	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid.....	13
3.3 Provinciaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	23
4. Bestaande situatie	30
4.1 Bestaande ruimtelijke kwaliteit	30
4.2 Bestaande functionele kwaliteit.....	30
4.3 Fysieke milieuwaarden	32
4.4 Historische kwaliteit.....	48
5. Planbeschrijving	52
5.1 Stedenbouwkundige inpassing	52
5.2 Verkeer en parkeren	54
6. Uitvoeringsaspecten	55
6.1 Handhaving	55
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	55
7. Juridische opzet.....	57
7.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	57
7.2 Systematiek van de regels	57
7.3 Bebouwing algemeen.....	58
7.4 Toelichting bestemmingen.....	58
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
8.1 Inleiding	59
8.2 Planologische procedure.....	59

Bijlagen

1. Landschapsplan - Kwaliteitsverbetering plan Kromstraat 75-77 15-02-18
2. MILON, Watertoets ter plaatse van Kromstraat 75-77 te Valkenswaard, 20171316, 12-10-2017
3. MILON, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Kromstraat 75-77 te Valkenswaard, 20171316-1, 06-10-2017
4. Blom Ecologie, Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna Kromstraat 75-77 te Valkenswaard, BE/2017/154/r, 30-06-2017
 - 4.1 Voortoets stikstof en Aerius-berekening, De Roever Omgevingsadvies, documentnummer: 20180586, 18-06-2018
5. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
6. Bureau voor Archeologie, Archeologisch bureauonderzoek Valkenswaard Kromstraat 75-77, 28-08-2017
7. Inspraakverslag

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers hebben het planvoornemen om de percelen aan de Kromstraat 75-77 te Valkenswaard – kadastraal bekend als gemeente Valkenswaard, sectie D, nummers 3155, 3158, 3161 – her te ontwikkelen naar een situatie waarin plaats is voor twee nieuwe vrijstaande woningen, gesitueerd aan de Kromstraat, en recreatiemogelijkheden in de vorm van Bed & Breakfast met een maximaal oppervlak van maximaal 200 m² en maximaal 7 gastenkamers per woning, waarvan maximaal 50 m² in het hoofdgebouw/de woning zelf.

In een eerder stadium is door de gemeente Valkenswaard aangegeven dat het betreffende plangebied aan de Kromstraat in beginsel mogelijkheden biedt voor 'ontwikkeling van recreatie of woningbouw in combinatie met groen en natuur'.

De voorziene rode ontwikkeling is dus in beginsel kansrijk, mits expliciet aandacht wordt besteed aan een kwalitatief hoogwaardige inrichting. Initiatiefnemers spelen hier expliciet op in.

Vanwege de ligging van de planlocatie in een zogeheten 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' dient de voorgestane stedelijke ontwikkeling tevens aan te sluiten bij bestaand stedelijk gebied of plaats te vinden in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. In dit kader dient bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken. Het opgestelde landschappelijk inpassingsplan is als [bijlage 1](#) bij deze plantoelichting gevoegd.

Duurzaamheid

Belangrijk uitgangspunt van initiatiefnemers is verder om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- energieneutraal en ecologisch verantwoord bouwen;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie;
- vastgesteld ambitieniveau (GPR).

Huidige situatie:

Aan de Kromstraat 75-77 staan nu twee woningen (twee-onder-één kap). De woningen verkeren in vervallen staat en het perceel doet rommelig aan. De aanwezige bebouwing heeft geen specifieke waarde of kwaliteiten, renoveren is economisch gezien geen optie.

Toekomstige situatie:

Het plan is om de bestaande woningen te slopen en twee nieuwe woonhuizen terug te bouwen, verdeeld over de breedte van de kavel en op afstand van de openbare weg. Bezien zal worden welke bouwcomponenten mogelijk hergebruikt kunnen worden in het kader van circulair bouwen.

De nieuw te bouwen huizen zullen niet alleen energieneutraal/passief gebouwd worden, maar ook biobased, circulair en levensloopbestendig. Het streven is om NOM-woningen te realiseren, nul op de meter om optimaal onafhankelijk te worden van energiebedrijven en in de eigen energiebehoefte te kunnen voorzien. Verder zal er zoveel mogelijk gebruik gemaakt gaan worden van ecologische, biobased bouwmaterialen om een gezond, dampopen en behaaglijk binnenklimaat te realiseren. Verder zal een natuurlijke uitstraling gecreëerd worden en het milieu minimaal belast.

Energie neutraal en passief bouwen:

De woningen zullen dusdanig op het perceel gebouwd worden (zuidgeoriënteerd) dat er optimaal gebruik gemaakt kan worden van de passieve warmte van de zon. De zon zal het huis verwarmen door gebruik te maken van glas met hoge isolatiewaarde (triple glas) met een goede verhouding van LTA en ZTA waardoor de woning in de winter overdag deels door de zon wordt verwarmd. Door gebruik te maken van (grote) overstekken wordt de zon in de zomer geweerd uit het huis en blijft de koelte behouden. Bij de indeling van het huis zal rekening worden gehouden met koude en warme ruimtes. Warme ruimtes zoals kamer en keuken zullen aan de zuidkant gesitueerd worden. Koude ruimtes zoals garage, hal en berging zullen aan de noordkant gesitueerd worden. Aan de noordzijde zullen kleinere ramen geplaatst worden om juiste de warmte binnen te houden.

De woningen zullen een hoge isolatie waarde hebben mede vanwege het gebruik van biobased materialen om benodigde energie voor verwarming tot het minimale te beperken. Dit betekent dat dak, muren en vloeren optimaal geïsoleerd worden met hoge Rc-waarden (een strowand heeft bijvoorbeeld een Rc van 7,5).

Ook in het gebruik worden maatregelen genomen. De elektrische apparaten die in het huis gebruikt worden zullen minimaal elektriciteit verbruiken (minimaal energielabel A+). De verlichting zal verzorgd worden door energie zuinige led lampen.

De stroomvoorziening zal voornamelijk opgewekt worden door zonnepanelen. Deze zullen in het dak aan de zuidzijde gesitueerd worden om een hoog rendement te behalen. Aan de noordzijde zal een groendak worden aangelegd om het regenwater tijdelijk op te vangen en meer groen in het landschap te brengen. Verder zal er gebruik worden gemaakt van aard- of luchtwarmte door middel van warmte pompen. Door gebruik te maken van vloerverwarming in combinatie met wandverwarming kan er gebruik gemaakt worden van lage temperatuurverwarming.

Het regenwater zal gebruikt worden om deels in de watervoorziening te voorzien (WC en tuin). Een helofytenfilter zal het vuil water op een natuurlijke manier reinigen en een aansluiting op het riool overbodig maken. Gelijktijdig is een dergelijk filter een fraai landschapelijk element en dient tevens als ecologische biotoop.

Biobased en Circulair bouwen:

Biobased bouwen een manier van bouwen die op de natuur gebaseerd is. De ambitie voor de verschillende gebouwen is zo veel als mogelijk werken met natuurlijk gegroeide materialen (bio-based). In dit geval te denken aan hout, stro, vlas maar ook houtvezels of cellulose al isolatie. Ook voor de afwerking wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen. Dit geeft niet alleen een goed isolatie met thermische massa, maar ook een gezonde binnenklimaat en zorgt bovendien voor een CO² positieve gebouw footprint.

Circulair bouwen betekent zo min mogelijk gebruik maken van nieuwe grondstoffen door hergebruiken en het gebruik van nagroeibare biobased materialen en in het ontwerp toekomstig hergebruik mogelijk te maken. In de technische uitwerking van het ontwerp wordt hiermee rekening gehouden.

Voor dit project zijn drie mogelijke stromen te onderscheiden;

1. mogelijk hergebruik van bij demontage van de huidige woning vrijkomende materialen,
2. mogelijk hergebruik van elders gerecupereerde materialen
3. gebruik van biobased materialen.

Consequenties voor bouw en ruimtegebruik:

De ligging van het perceel ten opzichte van de zon is gunstig. Om optimaal gebruik te maken van zonne-energie zullen de woning niet (te) dicht en verschoven ten opzichte van elkaar gebouwd worden. Dit om geen barrière te creëren voor zonnecollectoren en zoninval. Verder zullen de muren breder uitvallen dan bij conventionele bouw. Vanwege de hoge isolatie waarde zullen de muren minimaal 40 cm breed zijn indien gekozen wordt voor bijvoorbeeld strobouw. Het helofytenfilter zal ca. 140 m² groot moeten worden om het afval water te kunnen verwerken. De opslag van regenwater zal in een apart bassin plaatsvinden, dit kan in een ondergrondse tank of in de vorm van een of een aantal waterpartijen en /of wadi's voor nattere perioden.



Schematische weergave van gebruik regenwater



Voorbeeld van groendak



Voorbeeld van geïntegreerde zonnepanelen



Voorbeeld helofytenfilter

Bed & Breakfast accommodaties

Onderdeel van het totaalplan is tevens het oprichten van Bed & Breakfast accommodaties. De accommodaties zullen gebouwd worden met natuurlijke materialen en verschillend van aard zijn. Doordat de accommodaties onderdeel worden van het landschap zullen de gasten het natuurgevoel optimaal beleven tijdens hun verblijf. De omgeving zal bestaan uit opgeworpen heuvels, inheemse begroeiing en houtwallen, welke een verrijking worden voor de nu in het gebied aanwezige flora en fauna. Verder zullen er fruitboomgaarden worden aangelegd en een moestuin, een en ander conform de beginselen van de permacultuur. De gewassen die op het eigen terrein groeien, kunnen eventueel door de gasten worden geconsumeerd, ook hier wordt gericht op een zekere mate van zelf-voorziening. Er zal rekening worden gehouden met vrije zichtlijnen vanuit de accommodaties.

Het landschapsplan van Vink Tuin & Landschap is bijgevoegd als [bijlage 1](#).

1.2 Doel

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Mozaïek". De gemeente Valkenswaard wil meewerken aan een ruimtelijke procedure om dit toch mogelijk te maken. In dit kader is voorliggend bestemmingsplan opgesteld dat specifiek gericht is op het planvoornemen.

Doelstelling van deze partiële herziening is om de realisatie van het onderliggende planvoornemen planologisch en juridisch mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkelingen. Onderzocht is hoe de plannen zich verhouden – zowel in negatieve als in positieve zin – tot de aanwezige functies, waarden en kwaliteiten van het plangebied en de directe omgeving ervan. Onderzoek heeft uitgewezen dat de plannen tevens geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen hebben voor het plangebied en de directe omgeving ervan. Initiatiefnemers willen er nog op wijzen dat een optimale landschappelijke kwaliteitsverbetering een expliciet onderdeel uitmaakt van het totaalplan.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

- het motiveren van de afwijking(en) van de geldende bestemming(en) middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in

Ruimtelijke Processen) en de RO Standaarden 2012 (Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de situering van het plangebied en een overzicht van de bestaande juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, de ruimtelijke beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies. In dit hoofdstuk komen ook de milieu-hygiënische randvoorwaarden en de historische kwaliteiten aan bod. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de uitgangspunten van het plan. De uitvoeringsaspecten handhaving en economische uitvoerbaarheid worden besproken in hoofdstuk 6. De juridische regeling wordt toegelicht in hoofdstuk 7 en hoofdstuk 8 behandelt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Plangebied

2.1 Situering

Voorliggend bestemmingsplan heeft specifiek betrekking op de gronden gelegen aan de Kromstraat 75-77, ten zuiden van de kern Valkenswaard.

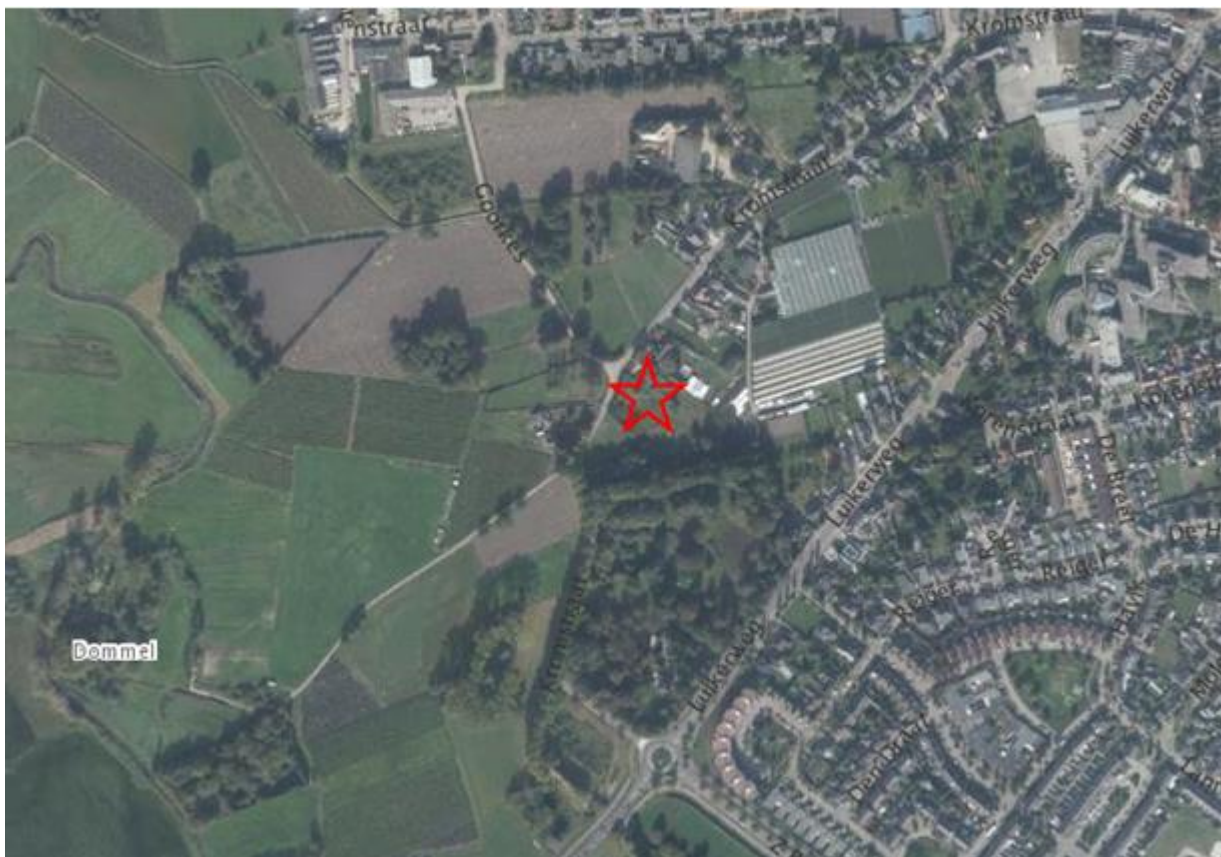
Het plangebied heeft een totale omvang van circa 6.810 m².

De in het plangebied twee-onder-één-kap woning staat, in tegenstelling tot de overige panden in de Kromstraat, direct tegen de openbare weg. Het pand verkeert in slechte bouwkundige staat.

Met de voorgestane herontwikkeling van het plangebied kan een grote (landschappelijke) kwaliteitsverbetering worden bewerkstelligd en wordt het plangebied weer bewoonbaar. Vervallen bebouwing wordt gesloopt en maakt plaats voor kwalitatief hoogwaardige bebouwing en recreatieve (verblijfs)functies in de vorm van Bed & Breakfast die zich voegen binnen de kenmerken van respectievelijk het bebouwingslint en het landelijke karakter van het gebied.

Op de hierna volgende luchtfoto's zijn de ligging en globale begrenzing van de plangronden rood omlijnd en met rode ster aangegeven.





2.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Mozaïek", vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2013. De hoofdbestemmingen van het plangebied zijn 'Agrarisch', 'Tuin' en 'Wonen'.

Binnen het bouwvlak zijn twee wooneenheden toegestaan, waarbij binnen het bouwvlak een hoofdgebouw is toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter respectievelijk 10 meter.

De bestemming 'Wonen' is in hoofdzaak bedoeld voor woondoeleinden en de bestemming 'Agrarisch' voor grondgebonden agrarische activiteiten en agrarisch natuurbeheer.

Daarnaast geldt in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Voor 'Waarde - Archeologie - 3' geldt dat archeologisch onderzoek vereist is wanneer het te bouwen oppervlak groter is dan 250 m² en de verstoringsdiepte meer is dan 0,3 meter onder maaiveld.

Op de hierna volgende uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Mozaïek" zijn de globale ligging en begrenzing het plangebied rood omlijnd aangegeven.



Het plan bestaat onder meer uit de realisatie van twee vrijstaande woningen buiten de kaders van het bestaande bouwvlak. Het plan heeft tevens betrekking op de realisatie van bebouwing ten behoeve van oprichting van een aantal Bed & Breakfast faciliteiten. Beide planonderdelen zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet derhalve in een nieuwe planologische regeling om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

3. Planologisch kader

3.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Het beleid van de gemeente Valkenswaard vormt dus het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen worden vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor de plannen worden in de volgende paragrafen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

Dit hoofdstuk richt zich hoofdzakelijk op dát deel van het totaalplan wat ziet op de realisatie van recreatie in de vorm van de Bed & Breakfast voorzieningen. De tevens gewenste realisatie van een tweetal vrijstaande woningen ziet namelijk vanuit *beleidsmatig oogpunt* niet op problemen, aangezien de planlocatie nu reeds de mogelijkheid biedt om twee woningen op te richten. Hierbij wordt wel opgemerkt dat deze twee vrijstaande woningen, in vergelijking met de huidige situatie, aan de Kromstraat een grotere bouwmassa/-spreiding en een wijziging van bouwtype (van twee-onder-één-kap naar vrijstaand) genereren. De voorziene massa's en hoofdvormen van de bebouwing worden echter afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, al zullen zij wel een eigen architectonische eenheid vormen.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen. Uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze

belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een (relevante) ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de ladder voor duurzame verstedelijking, is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt navolgend getoetst.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het

Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en Rarro een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op

grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook et ruimtebeslag betrokken worden.

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Beoordeling

Ten aanzien van de eerste trede dient primair te worden beoordeeld of het planvoornemen een stedelijke ontwikkeling betreft. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1, lid 1, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het onderhavige planvoornemen betreft de realisatie van twee woningen in een gebied waar conform het vigerende bestemmingsplan reeds twee woningen toegestaan zijn. Er is dan ook geen sprake van toevoeging van woningen. Het overige gedeelte van het totaalplan heeft betrekking op het oprichten van recreatieverblijven in de vorm van Bed & Breakfast voorzieningen. Onder meer uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 september 2014 (201308656/1/R2) kan worden geconcludeerd dat een dergelijke leisure-ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, aanhef en onder i van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling hoeft derhalve niet 'beladderd' te worden.

Conclusie

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daardoor is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant 2010 – partiële herziening 2014

Toetsingskader

In de Structuurvisie Noord-Brabant 2010 – partiële herziening 2014 zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. Het hoofddoel is en blijft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten met elkaar in balans zijn. Waardoor het voor eenieder prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. De provincie heeft hiertoe zes leidende principes geformuleerd:

1. concentratie van verstedelijking;
2. inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. zorgvuldig ruimtegebruik;
4. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
5. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
6. versterking van de economische kennisclusters.

De provinciale structuurvisie 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 vier structuren:

1. groenblauwe structuur: gebieden waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden;
2. agrarische structuur: een breed georiënteerde plattelandseconomie;
3. stedelijke structuur: alle grote locaties voor wonen, werken en voorzieningen;
4. infrastructuur: samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, etc.

Beoordeling

Op de Structurenkaart (zie de navolgende uitsnede) is te zien dat de planlocatie is gelegen in de zones 'Gemengd landelijk gebied' en 'Zoekgebied verstedelijking'.



 Structuurvisie-gebied Gemengd landelijk gebied

 Structuurvisie-gebied Zoekgebied verstedelijking

Gemengd landelijk gebied

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het 'gemengd landelijk gebied'. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn vastgelegd. Binnen die gebieden, waartoe in ieder geval de vestigingsgebieden glastuinbouw behoren, worden (stedelijke) functies die de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie geweerd.

Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties. Binnen de primair agrarische gebieden is de provincie terughoudend met de (verdere) ontwikkeling van niet-agrarische functies. De land- en tuinbouw heeft in deze gebieden het primaat.

Zoekgebied verstedelijking

Binnen een 'zoekgebied verstedelijking' wordt aandacht gevraagd voor (het beperken van) de ontwikkelingsmogelijkheden van functies die een toekomstige stedelijke ontwikkeling kunnen bemoeilijken.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Toetsingskader

Het beleid uit de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale structuurvisie. Daarin 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. In de verordening ruimte is een aantal regels opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig bestemmingsplan. Deze zullen hierna worden besproken. Telkens wordt een conclusie getrokken over in hoeverre onderhavig bestemmingsplan aansluit bij de beleidskaders in de verordening ruimte.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt

verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.


Enkel het kaartbeeld 'stedelijke ontwikkeling' is in principe relevant voor de planlocatie en de voorgenomen ontwikkeling. Het kaartbeeld 'cultuurhistorie' is weliswaar niet direct van toepassing op de planlocatie, maar de ligging ervan op korte afstand van het als zodanig aangeduide gebied biedt wel kansen om hier bij de verdere planuitwerking op aan te sluiten.

Beoordeling

Stedelijke ontwikkeling

Binnen het kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling' is de planlocatie aangeduid als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



 **Besluit-vlak Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied**

De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties alsmede de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Daarnaast is de ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwater van belang omdat de stedelijke concentraties ook in de toekomst goed bereikbaar moeten zijn.

Het provinciale uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan kan dit in afwijking van het verbod op nieuwvestiging alleen in de 'zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling'. De zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, in beginsel verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Uiteraard dient hierbij ook ingegaan te worden op de aspecten als omschreven onder het uitgangspunt van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, waaronder zorgvuldig ruimtegebruik en de kwaliteitsverbetering landschap.

Een bestemmingsplan in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling strekt ertoe dat de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in de Verordening als volgt gedefinieerd: 'nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies'. Het oprichten van een aantal Bed & Breakfast accommodaties kan derhalve als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Artikel 8.1 van de Verordening geeft regels voor het realiseren van een stedelijke ontwikkeling binnen een Zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Deze regels luiden als volgt:

8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

1. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) en artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' voorzien in een stedelijke ontwikkeling.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:
 - a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
 - b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;
3. Voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (EHS) van toepassing is.
4. Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.11 van overeenkomstige toepassing.

De planlocatie grenst aan de oostzijde direct aan 'bestaand stedelijk gebied'. Ten noorden en ten zuiden van de planlocatie geldt, conform het bestemmingsplan "Mozaïek" de bestemming 'Wonen' met de bijbehorende stedelijke functies en voorzieningen. Daarmee sluit het plan c.q. de planlocatie in zekere zin aan bij bestaand stedelijk gebied. Na realisatie van het plan is er bovendien sprake van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies in het gebied tussen de Luikerweg en de Kromstraat. Tevens vindt er met het plan een koppeling plaats met de omliggende woonfuncties en aanwezige infrastructurele voorzieningen. Op deze wijze, maar ook door toepassing te geven aan de noodzakelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering, wordt bij de planuitwerking van de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen. Aan het voorgaande kan nog worden toegevoegd dat het realiseren van de recreatieverblijven niet haalbaar c.q. reëel is in het bestaand stedelijk gebied. Ook om die reden is de planlocatie, gelegen in een zoekgebied

voor stedelijke ontwikkeling en grenzend aan het buitengebied, uit ruimtelijk oogpunt ideaal te noemen voor de voorgenomen planontwikkeling.

Agrarische ontwikkelingen en windturbines

Binnen het kaartbeeld 'Agrarische ontwikkelingen en windturbines' is de planlocatie aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



 **Besluit-vlak Structuur - Gemengd landelijk gebied**

Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen en gebieden waar een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. De Verordening geeft geen nadere definitie van deze ontwikkelingslijnen zodat er ruimte is voor lokaal beleid. Uiteraard houden gemeenten bij het bepalen van het lokale beleid rekening met de aard van de economieën die in een bepaald gebied aanwezig zijn. Het desbetreffende artikel veronderstelt dat het bedoelde lokale beleid een ruimtelijke ontwikkelvisie op het agrarische gebied bevat, bij voorkeur gebaseerd op de gemeentelijke structuurvisie. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland.

De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording waaruit blijkt dat het aanwijzen van bestemmingen, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Het aanwijzen van bestemmingen in het gebied doet geen afbreuk aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte Noord-Brabant vormt hoofdstuk 2 (bevordering van ruimtelijke kwaliteit). Artikel 3.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, terwijl artikel 3.2 regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Een planvoornemen dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling *buiten bestaand stedelijk gebied* draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan 'bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is' (artikel 1.79 verordening).

Een en ander betekent voor onderhavig plan, kort samengevat, dat aantoonbaar moet worden gemaakt dat de uitvoering van het plan gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Afspraken met gemeente en provincie moeten er toe leiden dat er een plan wordt opgemaakt waarbij aan de uitgangspunten van het beleid wordt voldaan en er een plan ligt dat uitvoerbaar is en in werkelijkheid iets bijdraagt aan de kwaliteit ter plekke.

Een en ander betekent voor onderhavig plan dat aantoonbaar moet worden gemaakt dat de uitvoering van het plan gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Afspraken met gemeente en provincie moeten er toe leiden dat er een plan wordt opgemaakt waarbij aan de uitgangspunten van het beleid wordt voldaan en er een plan ligt dat uitvoerbaar is en in werkelijkheid iets bijdraagt aan de kwaliteit ter plekke.

Het opgestelde landschappelijk inpassingsplan en de uitwerking kwaliteitsverbetering zijn als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Slotconclusie provinciaal beleid voor plan(locatie)

De ontwikkelingen die initiatiefnemers voor ogen hebben, passen past goed in de ambities en doelstellingen zoals de provincie die uitspreekt in de structuurvisie en verder zijn verwerkt in de verordening.

Het plangebied is gelegen in gemengd landelijk gebied. Binnen deze gebieden is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksrimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties. Met de realisatie van twee woningen in de lintbebouwing aan de Kromstraat, ter vervanging van een twee-onder-één-kapsituatie, wordt bijgedragen aan het leidende principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Zo vindt ten eerste vervanging van de huidige woningen plaats en ten tweede een versterking van de karakteristiek van het bebouwingslint.

Het plangebied is tevens aangeduid als zoekgebied verstedelijking. De ligging in een dergelijk gebied biedt ver(der)gaande mogelijkheden voor stedelijke functies en functiemenging. Het provinciale beleid is gericht op het intensiveren van bestaand stedelijk gebied. Het scheppen van voorwaarden voor stedelijke functies om in bestaand bebouwd gebied te kunnen uitbreiden behoort tot de doelstellingen van dit beleid. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is, dan kan dit bijvoorbeeld plaatsvinden aan de Kromstraat 75-77, aangezien deze gronden zijn aangeduid als een zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen. Zoals eerder vermeld is onderhavige ontwikkeling toeristisch-recreatief van karakter en daarmee passend bij dit uitgangspunt. Tevens sluit de ontwikkeling goed aan bij het uitgangspunt waarmee een gemengd landelijk gebied wordt nagestreefd. Er ontstaat bij uitvoering van onderhavig plan een min of meer stedelijke functie in een landelijk karakter.

Omdat in de huidige planologische situatie reeds twee woningen mogelijk zijn, is er geen sprake van toevoeging van woningen, al wordt met voorliggend bestemmingsplan wel een extra bouwvlak toegevoegd. Toetsing aan de regionale woningbouwafspraken is dan ook niet aan de orde.

De functie die wordt opgericht, heeft een toeristisch-recreatief karakter. Een en ander heeft een versterking van het bestaande landelijke karakter tot gevolg. Het stedelijke karakter van deze functie is minimaal en is passend bij het karakter van de omgeving. Initiatiefnemers is er alles aan gelegen om ontwikkelingen zó te realiseren, dat deze passend zijn bij de omgeving en, waar mogelijk, kwaliteiten versterken.

De planlocatie ligt niet in het bestaand stedelijk gebied, maar is zeker wel gericht op inbreiden, herontwikkelen, herstructureren en intensiveren. Een bestaande stedelijke bestemming wordt geoptimaliseerd. De nieuwe functie gaat derhalve niet ten koste van bestaande landelijke of natuurlijke bestemmingen of functies. De hiermee gepaard waarden en kwaliteiten worden gerespecteerd en zelfs verbeterd waarover hierna meer.

3.4 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. Het vigerende bestemmingsplan "Mozaïek" is reeds behandeld in paragraaf 2.2.

Structuurvisie Valkenswaard

Toetsingskader

De Structuurvisie Valkenswaard is opgebouwd uit twee delen: deel A (vastgesteld d.d. 02-07-2012) en deel B (vastgesteld d.d. 28-11-2013). 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.

Het doel van het opstellen van een structuurvisie is een samenhangend en integraal beeld ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen op het gebied.

In deel B van de structuurvisie is een ruimtelijk-functioneel programma en uitvoeringsplan voor de (middellange en) korte termijn opgenomen. 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 B van de structuurvisie is tevens aangegeven op welke wijze de kwaliteitsverbetering met betrekking tot ontwikkelingsplannen in het buitengebied van Valkenswaard berekend moet worden. Uitgangspunt daarvoor is de meerwaarde die voor een object ontstaat op moment dat er planologische ruimte wordt gecreëerd (via vaststellen van een nieuw bestemmingsplan). 20% van die meerwaarde dient te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering. Bij voorkeur vindt deze investering in fysieke vorm plaats. Wanneer dat niet mogelijk is, is een financiële investering mogelijk.

Beoordeling

De globale ligging van het plangebied is op de hierna opgenomen uitsnede van de structuurvisiekaart aangeduid met een zwarte ster.



Het plangebied is aangewezen als 'aandachtsgebied voor recreatie en natuur (Dommeldal)' en 'uitbreiding woningbouw in structureel groen'.

Voor het plangebied aan de Kromstraat geldt dat de gemeente Valkenswaard zich wil profileren als een toeristisch-recreatieve gemeente. Dit betekent een versterking van het huidige aanbod en een toename in het totaalaanbod. Hierbij wordt gedacht aan het zoeken naar het bieden van ruimte voor toeristisch-recreatieve bedrijven. Door de vestiging van bepaalde voorzieningen worden toeristen en recreanten aangetrokken die vervolgens een positieve werking hebben op de andere bedrijven die zich richten op die doelgroep. Gezien de al aanwezige kwaliteiten en toenemende aandacht voor en besteding van middelen in de vrijetijdssector ligt hier een belangrijke economische kans voor Valkenswaard. Welke vormen van toeristisch-recreatieve producten eventueel kansrijk zijn, is primair afhankelijk van privaat initiatief.

De linten van Valkenswaard zijn de wegen en de daar aan grenzende bebouwing die 'het gezicht' vormen van Valkenswaard. Dit zijn de doorgaande wegen, de toegangswegen naar het centrum en de wegen die er van oudsher al liggen.

Kenmerkend element binnen de kernen zijn over het algemeen de linten. De linten zijn belangrijke structuurdragers voor de kernen, zij hebben een belangrijke ontsluitingsfunctie en zijn het 'gezicht' van de gemeente. Het beleid in deze linten is erop gericht de oorspronkelijke diversiteit in de bebouwing te handhaven met de mogelijkheid om binnen de bestaande context (in relatie met de omgeving) gericht nieuwe elementen toe te voegen, rekening houdend met mogelijke accenten op stedenbouwkundig geëigende locaties. Ontwikkelingen die bijdragen aan de beeldkwaliteit van de linten zijn van belang voor de gemeente. Bijdragen aan het in stand houden van de cultuurhistorische waardevolle kwaliteiten Valkenswaard heeft zowel kenmerken van een dorp als door toenemende ontwikkelingen steeds meer stedelijke kenmerken gekregen. Het behoud van de cultuurhistorische verweving en kleinschaligheid wordt in principe gerespecteerd. Daarnaast zullen bestaande, voor Valkenswaard kenmerkende elementen, zowel bebouwd als onbebouwd (dorpsgezichten, natuur en waardevolle open ruimten), behouden moeten blijven.

In de Structuurvisie is verder expliciet vermeld dat binnen de Mozaïek in beginsel stedelijke en recreatieve ontwikkelingen mogelijk zijn.

De Kromstraat is in de Structuurvisie aangeduid als structureel groen. Deze straat heeft een belangrijke functie als groene recreatieve route van het buitengebied naar het centrum. Tevens is het een cultuurhistorisch waardevolle weg. Ten noorden van de Kromstraat is een gebied aangewezen voor uitbreiding van woningbouw.

De ontwikkeling binnen het plangebied betreft tevens de realisatie van twee vrijstaande woningen, ter vervanging van twee woningen in een twee-onder-één-kapsituatie. Voor de nieuwe woningen gelden randvoorwaarden om de karakteristiek van de Kromstraat, bestaande uit een groene uitstraling met traditioneel vormgegeven bebouwing, te behouden en te versterken. Deze voorwaarden hebben betrekking op de situering, vormgeving en beeldkwaliteit van de woningen.

Conclusie

Onderhavig (bestemmings)plan sluit aan bij de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Valkenswaard.

Landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard (2011)

Toetsingskader

In het Landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard is een analyse gemaakt van de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen in het gebied.

Beoordeling

Voor onderhavig plangebied is het Landschapsontwikkelingsplan niet van toepassing in die zin dat de Kromstraat net buiten de contouren valt van het deelgebied 'Valkenswaard – Zuidwest'. Op de hierna opgenomen uitsnede van de kaart deelgebied 'Valkenswaard – Zuidwest' is de globale ligging van het plangebied met een zwarte ster aangeduid.



Het opgestelde landschappelijk inpassingsplan is als [bijlage 1](#) bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Dit inpassingsplan maakt samen met de uitwerking landschappelijke kwaliteitsverbetering onderdeel uit van dit plan.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Toetsingskader

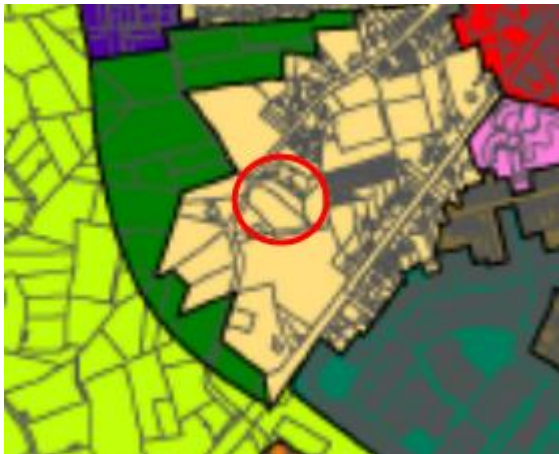
De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is bedoeld als integraal toetsingskader voor welstandstoezicht en zal onder andere gebruikt worden bij de advisering door de welstandscommissie bij omgevingsvergunningaanvragen en ruimtelijke ontwikkelingen. Hiermee is het de

opvolger van de Welstandsnota.

Actualisatie en herziening is nodig op een aantal vlakken: de actualisatie van het ruimtelijk beleid, zowel op gemeentelijk, als rijksniveau gewijzigde wetgeving en een veranderende kijk op dienstverlening, waarbij de gemeente meer de rol krijgt van regisseur en meer verantwoordelijkheid komt te liggen bij initiatiefnemers.

Beoordeling

De globale ligging van het plangebied is op de hierna opgenomen uitsnede van de kaart behorende bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit rood omcirkeld aangegeven.



Themagebieden

Historische gebieden

- C Centrumgebied
- HD Historische dorpsgebieden
- HL Historische linten

Algemene ruimtelijke kenmerken:

- Historisch gegroeid langs belangrijke verbindingsweg;
- Afwisselende bebouwing van vrijstaande panden: oudere dicht op de weg, nieuwere panden verder van de weg met voortuin;
- Bouwhoogte varieert van 1 á 2 bouwlagen met kap, soms drie bouwlagen in geval van nieuwere gebouwwormen zoals appartementen langs de historische invalswegen;
- Individuele bebouwing op ruime kavels, verschillen in dichtheid en bebouwingstypologie, soms nog onbebouwde plekken aanwezig;
- Stenig karakter van straatprofiel, veelal weinig openbaar groen;
- Overgangen van openbare ruimte naar privé: lage hagen, muurtjes of hekjes al dan niet gecombineerd.

Inspiratie:

Gebouwen

- Stel de ambitie hoog. Deze gebieden zijn een belangrijk visitekaartje voor Valkenswaard: historische entrees van het centrum van Valkenswaard;

- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen;
- Ga door op de herkenbaarheid van individuele kavels en gebouwen;
- Respecteer de positie van de panden: oude panden vooraan de weg, nieuwe panden op afstand met grote voortuin.
- Zorg voor een evenwichtige opbouw in de gevelindeling, variatie zonder kakofonie van stijlen per gebouw (stijlvast);
- Neem de bestaande karakteristieke en historische details als uitgangspunt bij aanpassing van bebouwing;
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen aansluiten bij de plaatsing op de kavel, de typologie, detaillering en het materiaalgebruik.

Percelen

- Laat zoveel mogelijk groen toe in de voortuinen, in de openbare ruimte is hiervoor niet al te veel ruimte
- Hou ruimten open, gebruik lage erfscheidingen langs de straten: hagen of lage open hekwerken: zicht op de panden.
- Hou de percelen ruim. Geen percelen opdelen om nieuwe woningen in te voegen en te verdichten.

Openbare ruimte

- Zorg voor een rustige eenduidige vormgeving van het straatprofiel in de lengterichting. Duidelijke plek voor verschillende verkeersdeelnemers.
- Invoegen van meer groene tussenbermen en bomen in het profiel.

Toetsingsniveau: bijzonder

Alle bouwwerken

Omgeving:

Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek als cultuurhistorisch compositie in zijn geheel.

Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Vrije ligging ten opzichte van belendende bebouwing en verspringsing in de rooilijn is gewenst. Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages e.d. dienen achter de hoofdbebouwing geplaatst te worden.

Maat/Schaal:

Variatie zoals in het straatbeeld met herkenbare pandenstructuur, massa passend binnen bebouwingscontext.

Vorm/Oriëntatie:

Straatgerichte gevels van hoofdgebouwen met een passende kapvorm en kaprichting in de straat. Samenhang gebouwen op de kavel.

Stijl/architectuur/detail:

Nieuwbouw van hoofdgebouwen in eigen stijl met inachtneming van de bestaande kenmerken. Aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen van hoofdgebouwen in overeenkomst met de bestaande stijl, architectuur en verfijnde detaillering afgestemd op de architectuur.

Materiaal/Kleur:

Materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met de landelijke omgeving of dorpse straat. Kleurstelling: gedekt / traditioneel/aardetinten Materiaalgebruik is overwegend traditioneel: Baksteen, natuursteen, hout, keramische pannen, riet

In deze toelichting is aangegeven waaraan de bebouwing dient te voldoen in vormgeving en beeldkwaliteit. Deze uitgangspunten voldoen aan de criteria uit de welstandsnota. Tevens zijn enkele van deze uitgangspunten vertaald in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

De Kromstraat is een oud lint en ligt evenwijdig aan de Luikerweg. Het heeft een duidelijk ander karakter. Het is een oud en rustig historisch gegroeid lint met een eenvoudig en relatief smal profiel, met aan een zijde een parkeerstrook. De woningen staan met ondiepe voortuinen dicht op de weg. De bebouwing is gemengd met oude boerderijen, landelijke woningen en nieuwere villa's. Kwaliteiten zijn het landelijke karakter en de bebouwingsstructuur dicht op de weg in clusters. Samen met de zone Luikerweg heeft het gebied daarom een bijzonder toetsingsniveau's.

Conclusie

Het bouwplan zal te zijner tijd voorgelegd worden aan en beoordeeld worden door de welstandscommissie.

Woonvisie gemeente Valkenswaard 2014-2020

Toetsingskader

In de woonvisie wordt kwantitatief en kwalitatief richting gegeven aan de toekomst van het wonen in Valkenswaard en worden ambities geformuleerd die we in de periode tot 2020 willen bereiken met een doorkijk naar het jaar 2030. De gemeente wil toekomstige ontwikkelingen kunnen blijven initiëren, voldoende woningbouwmogelijkheden hebben voor de eigen behoefte (incl. bijbehorend programma) en kunnen sturen op gewenste ontwikkelingen. De gemeente Valkenswaard stuurt op basis van de volgende kaders: het bieden van een woning en woonomgeving waar gezien demografische en maatschappelijke trends een vraag naar is én het daarop afstemmen van het aanbod als vastgelegd in de planvoorraad, bestaande uit zowel gemeentelijke als particuliere projecten of een combinatie van beide. Dit aanbod wordt vergeleken met de huidige voorraad. Om de kunnen sturen op de woningbouwopgave is in augustus 2013 door Fakton een analyse van de woningmarkt en de bouwopgave uitgevoerd.

Kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag

Ten aanzien van de woningvraag wordt in de Fakton-analyse geconstateerd dat de gemeente Valkenswaard circa 13.800 huishoudens telt. Volgens de prognoses van het CBS groeit de gemeente tot en met 2020 met circa 920 huishoudens. De jaarlijks gemiddelde maximale opnamecapaciteit ligt daarmee op circa 115 nieuwbouwwoningen per jaar. In de jaren tot en met 2015 ligt het gemiddelde op zo'n 107 huishoudens; daarna groeit het aantal met 120 per jaar. Een woningbouwbehoefte van gemiddeld 115 toe te voegen woningen per jaar lijkt relatief ambitieus. Echter, geconstateerd wordt ook dat in de afgelopen jaren een deel van de vraag niet geëffectueerd werd als gevolg van de stringenter financieringseisen en het geringe consumentenvertrouwen. Verwacht wordt dat dit uitstel nog wel even voortduurt, maar dat er tegelijkertijd op korte termijn effectuering van vraag zal zijn die al vanaf 2009 is uitgesteld (de zogenaamde inhaalvraag). Zeker wanneer met goede producten ingespeeld wordt op de (latente) vraag.

Kwantitatief en kwalitatief woningaanbod

Voor de analyse van de projectenportefeuille zijn in de analyse de (financiële) inputgegevens van de gemeente Valkenswaard gehanteerd. Hierbij is uitgegaan van de projecten met een planningshorizon tot en met 2020. Projecten met minder dan 5 woningen bleven buiten beschouwing.

Woonopgaven

Op basis van een confrontatie tussen de woningvraag en het (potentiële) woningaanbod zijn voor het woonbeleid tien primaire woonopgaven geformuleerd. Dit betreft het creëren van mogelijkheden voor starters, inspelen op de vergrijzing, het richten van het woningbouwprogramma op integrale oplossingen, het regie voeren op de opgaven uit de woonvisie, de aanpak van probleemlocaties, het treffen van stimuleringsmaatregelen, het afstemmen van vraag en aanbod wonen en zorg, het transformeren en flexibiliseren van de bestaande voorraad, het faciliteren van leefomgevinggericht werken en duurzame wijken en het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties. In het licht van deze woonopgaven is in de Fakton-analyse een kwalitatieve beschouwing uitgevoerd van alle woningbouwprojecten. Deze beschouwing ziet toe op het beoordelen van projecten op basis van diverse criteria. Zodoende kunnen projecten worden geprioriteerd dan wel gefaseerd. De criteria zijn: voldoen van een project aan het doelgroepenbeleid (starters, senioren, jonge gezinnen), strategische en maatschappelijke relevantie (bijdrage aan het invullen van 'lege plekken', mate van versterking van het centrum en de bijdrage aan de herstructureringsopgave) en flexibiliteit.

Beoordeling

Gelet op de omvang van het onderhavige plangebied is het initiatief aan de Kromstraat 75-77 niet meegenomen in de aanbodanalyse van Fakton. Wel kunnen de criteria worden toegepast op het voorliggende plan. Ten aanzien van het doelgroepenbeleid kan worden aangegeven dat het initiatief het mogelijk maakt om woningen op te richten die geschikt zijn voor zowel senioren als jonge gezinnen. Dit bestemmingsplan is bovendien gericht op het behoud van de bestaande woningvoorraad. Toevoeging van extra woningen is in dit bestemmingsplan niet aan de orde.

Ten aanzien van de maatschappelijke relevantie geldt dat het voorliggende plan bijdraagt aan de behoefte vanuit de gemeente om zich te profileren als een toeristisch-recreatieve gemeente.

Conclusie

Het voorliggende plan voldoet aan de opgaven zoals die zijn geformuleerd in de woonvisie van de gemeente Valkenswaard.

Slotconclusie gemeentelijk beleid voor plan(locatie)

De ligging van het plangebied biedt vanuit de beleidsuitgangspunten en -doelstellingen in beginsel goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van een toeristisch-recreatief product. Verder geldt dat, ondanks dat het Landschapsontwikkelingsplan niet direct van toepassing is op het plangebied, een optimale landschappelijke kwaliteitsverbetering expliciet onderdeel uit zal maken van het totaalplan.

Tot slot kan nog worden vermeld dat uit de Woonvisie Valkenswaard 2014-2020 er expliciet melding van wordt gemaakt dat met name het segment verblijfsrecreatie, met uitzondering van campings, achterblijft bij de gemeentelijke ambities en mogelijkheden. Deze constatering is met name van belang als het gaat om het benutten van de potenties, zodat potentiële bezoekers daadwerkelijk naar Valkenswaard komen, hier hun geld besteden en op die manier zorgen voor een alternatief draagvlak onder de aanwezige voorzieningen.

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 en cultuurhistorie aan bod komen.

4.1 Bestaande ruimtelijke kwaliteit

De kern van Valkenswaard is, met ongeveer 20.000 inwoners, de grootste kern van de gelijknamige gemeente. De gemeente Valkenswaard is gelegen in het zuiden van de provincie Noord-Brabant, ten zuiden van Eindhoven. De gemeente grenst aan de zuidelijke zijde aan België.

Het plangebied is gelegen aan de Kromstraat. De Kromstraat is één van de bebouwingslinten van Valkenswaard, waar de overgang van het stedelijke naar het landelijke gebied herkenbaar is. Waar het begin van de Kromstraat deel uitmaakt van het centrumgebied is enkele honderden meters in zuidwestelijke richting het landelijke gebied al goed zichtbaar. Het betreft een halfopen bebouwingslint met individueel vormgegeven bebouwing. Het betreft veelal vrijstaande woningen, maar ook enkele twee-onder-één-kap woningen. Op enkele plaatsen wordt het lint onderbroken. In de straat zijn enkele beeldbepalende langgevelboerderijen aanwezig, maar ook meer eigentijds vormgegeven bebouwing. Dit maakt de Kromstraat tot een divers bebouwingslint.

De rooilijn van naast elkaar gelegen panden varieert beperkt, waardoor er in de straat sprake is van een doorgaande rooilijn. Tussen enkele panden is echter een grote verspringing in de rooilijn aanwezig. De hoofdgebouwen zijn wisselend met de lange of de korte gevel richting de weg gesitueerd. De woningen hebben in het algemeen een traditionele dorpse uitstraling en zijn opgebouwd in één tot twee bouwlagen met een kap en een materialisering in baksteen. Invloeden uit verschillende bouwperiodes zijn zichtbaar, onder meer in vormgeving en kleurgebruik. Op enkele plaatsen is sprake van contrasterend kleurgebruik of een afwijkende vormgeving van de bouwmassa.

De Kromstraat is eenvoudig vormgegeven. Het profiel bestaat uit een rijbaan met aan één zijde een lage haag waarin bomen gesitueerd zijn. Achter deze haag ligt een smal voetpad. Er zijn geen hoogteverschillen aanwezig. Ten zuiden van het plangebied gaat het profiel over in een landelijke weg, zonder haag en trottoir.

Op de twee-onder-één-kap woningen na is het plangebied inmiddels volledig vrij van bebouwing en geheel onverhard.

4.2 Bestaande functionele kwaliteit

In functioneel opzicht is het plangebied gelegen in een bebouwingslint dat overwegend uit woningen bestaat. Nabij het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig die actief zijn in de landbouwsector of diensten verlenen aan de landbouwsector. Achter het bebouwingslint aan de Kromstraat zijn onbebouwde agrarische gronden aanwezig.



Weergave straatprofiel Kromstraat ter plaatse van het plangebied.

Het plangebied is, op de twee-onder-één-kap woningen en enkele verhardingen na, inmiddels volledig vrij van bebouwing en onverhard. De woningen staan op korte afstand van de Kromstraat gesitueerd en opgebouwd in één bouwlaag met een zadeldak en de andere met een Franse kap.



Het achtergelegen gebied is grasland en niet (langer) voorzien van begroeiing. Hierdoor is het plangebied beperkt zichtbaar vanaf de straat. De planlocatie ligt aan de zuidwestgrens van de bebouwde kom van Valkenswaard en wordt begrensd door het woonperceel aan de Kromstraat 73 (noorden), de Kromstraat (westen), een grasland perceel (zuiden) en een bosperceel behorend bij de Luikerweg 114. De directe omgeving bestaat uit woonwijken, plattelandsinfrastructuur, agrarische bedrijven, weide- en akkerpercelen. Op een afstand van circa 350m ten westen ligt de Dommel.

4.3 Fysieke milieuwaarden

4.3.1 Inleiding

De ruimtelijke ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieu-hygiënische (deel)aspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe en het onderscheid is vaak ook niet meer goed aan te geven. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Deze paragraaf gaat in op de milieu-hygiënische en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de an-

dere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

4.3.2 Water

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigenderend is het Provinciale Water- en Milieuplan 2016-2021. Het PWMP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWMP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid Waterschap De Dommel

Het waterbeheerplan 2016 - 2021 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;

- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- Voldoende water voor landbouw en natuur;
- Wateroverlast en hittestress;
- Kringloop denken;
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen;
- Vergroten waterbewustzijn.

Keur Waterschap De Dommel

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing, tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2.000 m² of groter is, wordt er door het waterschap retentie geëist. Uitbreidingen van verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² dienen te voldoen aan de Algemene Regels van water-

schap De Dommel. Voor uitbreidingen groter dan 10.000 m² geldt sowieso een vergunningplicht. Voor het afkoppelen van verhard oppervlak < 10.000 m² wordt er vanuit het waterschap geen retentie geëist.

Motivering en conclusies water voor plan(locatie)

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is door MILON een watertoets uitgevoerd. Hieronder staan de conclusies en aanbevelingen van watertoets vermeld. De volledige onderzoeksrapportage is als [bijlage 2](#) opgenomen.

Onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie bevindt zich aan de Kromstraat 75-77 ten zuiden van de kern Valkenswaard.

De onderzoekslocatie is in gebruik ten behoeve van wonen en als grasland.

Ruimtelijk plan

Op de onderzoekslocatie worden in de toekomst twee vrijstaande woningen opgericht met bijgebouwen en overige verharding zoals een terras. Daartoe wordt te zijner tijd de twee-kapper gesloopt.

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de huidige en toekomstige situatie uitziet.

Tabel 3: verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Huidige m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)
Woning met verharde tuin	314	-
Twee woningen inclusief terrassen	-	400
Bijgebouwen	-	300
Bestrating (bij bebouwing, weg, parkeerplaats)	1.057	600
Sedumdak (op woningen en bijgebouwen)	-	300
Boerengrind	-	150

Uit informatie van de gemeente is gebleken dat sedumdaken en grind niet meetellen als verharding/bebouwing. De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verharde oppervlakte afneemt met 521 m². Het toekomstige totale verharde/bebouwde oppervlak bedraagt 850 m².

Op het achterterrein (recreatieterrein) wordt een helofytenfilter (vijver) aangelegd. Dit filter wordt ingezet voor de reiniging van huishoudelijk vuilwater. Hemelwater zet men in voor toiletspoeling en tuinbesproeiing. Tevens bestaat het voornemen om het hemelwater dat hiertoe niet wordt ingezet over te storten op het helofytenfilter.

Afvalwater

Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing dient te worden afgevoerd worden naar het bestaande gemeentelijke vuilwaterriool. Dit zal gebeuren in overleg met de rioolbeheerder, gemeente Valkenswaard.

Oplossingsrichting

De voorkeur van de initiatiefnemer gaat uit van het gebruik van hemelwater voor toiletspoeling, tuinbesproeiing en helofytenfilter. Bij een totaal verhard/bebouwd oppervlak

van 850 m², een bergingseis van 20 mm en een gevoeligheidsfactor van 1 bedraagt het te bergen hemelwatervolume $850 \times 0,02 \times 1 = 17 \text{ m}^3$.

Bij heviger regenbuien kan de overmaat aan hemelwater gescheiden worden aangeboden op het rioolstelsel van de gemeente. Uiteraard staat het de initiatiefnemer vrij om meer hemelwater te hergebruiken en te bergen op eigen terrein.

Voor de berging van hemelwater dient bij de dimensionering van de bergingsvoorziening rekening te worden gehouden met een GHG van 0,70 m-mv.

In overleg met het waterschap wordt verder gewerkt aan een optimale oplossing voor de verwerking van de diverse waterstromen (hemelwater en vuilwater (zwart/grijs)). Hierbij wordt tevens gestreefd naar zoveel als mogelijk lokale verwerking en hergebruik. Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.3.3 Bodem

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

De bodemtoets wordt uitgevoerd om te bepalen of er voor de toekomstige gebruikers van de locatie risico's aanwezig zijn als gevolg van een eventuele bodemverontreiniging. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantines.

Motivering en conclusies bodem voor plan(locatie)

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan zijn door MILON een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Hieronder staan de conclusies en aanbevelingen vermeld. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 3 opgenomen.

Vooronderzoek

Uit het vooronderzoek blijkt dat er in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, waaronder een autospuiterij, -sloperij en groothandel van ijzer- en staalschroot. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is in 2002 een bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij in de puinhoudende grond een matig verhoogd gehalte PAK is aangetroffen. Er zijn ook diverse licht verhoogde waarden aangetroffen.

De locatie is grotendeels braakliggend. Er zijn twee woonhuizen aanwezig. De overige opstallen zijn gesloopt en recent is het aanwezige puin en andere materialen uit de grond gezeefd. Omdat de grond ontgraven en gezeefd is wordt het gehele terrein als een heteroog verdachte locatie gezien. Het onderzoek wordt uitgevoerd conform het onderzoeksprotocol NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek), onderzoekstrategie 'heteroog verdachte locatie' en conform het onderzoeksprotocol NEN 5707 (Bodem – Inspec-

tie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond), onderzoekstrategie 'verdachte bovengrond met diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld.

Onderzoeksresultaten

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond bijmengingen waargenomen met baksteen en grind. Er is 1 stukje asbestverdacht materiaal aangetroffen in gat A13. Uit laboratoriumonderzoek blijkt dit asbesthoudend met serpentijn en amfibool. Uit de analyseresultaten van het bodemonderzoek blijkt dat er maximaal licht verhoogde gehalten zijn waargenomen in grond en geen verhoogde concentraties in het grondwater.

Uit het asbestonderzoek blijkt dat de gewogen asbestconcentratie zowel de norm voor nader onderzoek als de interventiewaarde. Een nader asbestonderzoek is noodzakelijk. Ook dient er in het nader onderzoek een risicobeoordeling te worden uitgevoerd.

Conclusie en aanbevelingen

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Op basis van de resultaten is de voorgenomen herinrichting van het terrein niet mogelijk. Er dient een nader asbestonderzoek uitgevoerd te worden. Dit verkennend bodemonderzoek is geen bewijsmiddel zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring (AP04) noodzakelijk zijn.

Geconcludeerd kan worden dat de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem – na het uitvoeren van de nadere onderzoeken en het treffen van de eventueel noodzakelijke maatregelen en voorzieningen – goed is en geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3.4 Flora en fauna

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Wet natuurbescherming (Wnb)

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, wordt vervangen door deze wet. Voordat de Wnb in werking treedt, wil de provincie, om dat te borgen, een aantal regels in de Omgevingsverordening vaststellen. Het betreft regels voor gebieden, soorten en houtopstanden, inclusief de verplichtingen die in de Wet Natuurbescherming zijn opgenomen.

Motivering en conclusies flora en fauna voor plan(locatie)

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is door Blom Ecologie een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd. Hieronder staan de onderzoeksconclusies en de te treffen maatregelen vermeld. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 4 opgenomen.

Conclusies

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De haag, tuin en ruige strookjes zijn (beperkt) geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, Wetland, Nationaal Park of Nationaal Landschap. De planlocatie ligt deels in het Brabants Natuurnetwerk. Van externe werking is geen sprake.

Tabel

Overzicht van de functie van het plangebied voor beschermde flora en fauna alsmede de verwachte effecten naar aanleiding van de beoogde ingrepen en de eventueel daarop te nemen vervolgstap.

Legenda x = ongeschikt ja = geschikt m (mogelijk) = nader te bepalen of mits maatregelen getroffen worden	vaatplanten	zoogdieren	vleermuizen	amfibieën	reptielen	vissen	broedvogels (a)	broedvogels (j)
Geschikt habitat Vogelrichtlijnsoort							ja	x
Geschikt habitat Habitarichtlijnsoort	x	x	x	x	x	x	x	
Geschikt habitat overige soort	x	x		x	x	x		
Soortspecifiek onderzoek noodzakelijk	x	x	x	x	x	x	x	x
Gebiedsbescherming								
	afstand	effecten		nader onderzoek/ Aerius				
Natura2000	350m	geen		n.v.t.				
Natuurnetwerk Nederland	180m	geen		n.v.t.				

Uitvoerbaarheid

De sloop van een woning en de realisatie van twee woningen met Bed & Breakfast leidt niet tot de aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun algemene leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

De realisatie van twee woningen met Bed & Breakfast aan de Kromstraat 75-77 te Valkenswaard is uitvoerbaar zoals het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.*

Ingeval er sprake is van bomenkap, dient expliciet te worden getoetst of Wnb-houtopstanden dan wel de APV-houtopstanden een meldings- dan wel vergunningplicht nodig maakt en zo ja, of een vergunning kan worden verkregen. Ook kan er een herplantplicht gelden.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wnb in acht te worden genomen, hetgeen in dit geval goed mogelijk is. Overtredingen ten aanzien van broedvogels kunnen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Verder dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen.

In het kader van voorliggend (bestemming)plan zijn tevens een voortoets stikstof en een Aeries-berekening uitgevoerd. De voortoets en de berekening zijn respectievelijk als [bijlage 4.1](#) toegevoegd. Uit de berekeningen blijkt dat er voor de herinrichting geen depositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden is. Er is voor de herinrichting van het perceel geen sprake van een melding- of vergunningplicht in het kader van de Wnb en het PAS.

4.3.5 Wegverkeerslawaai

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in artikel 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Motivering en conclusies wegverkeerslawaaai voor plan(locatie)

Wegverkeerslawaaai

Te plaatse van het plangebied zijn nu reeds twee woningen binnen een bestaand bouwvlak toegestaan. Deze woningen maken plaats voor twee vrijstaande woningen welke verder weg van de Kromstraat worden gebouwd. Voor de Kromstraat geldt een snelheidsregime van 30 km/u. Dit soort wegen kennen op basis van de Wgh geen onderzoekszone. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is uit dat oogpunt niet noodzakelijk. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' kan het noodzakelijk zijn om de geluidbelasting inzichtelijk te maken, bijvoorbeeld in situaties waarbij op een weg hoge verkeersintensiteiten aanwezig zijn. De Kromstraat is een doodlopende weg en heeft daardoor beperkt verkeer. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is ook hierdoor niet benodigd.

Op circa 100 meter van het plangebied ligt de N69. Hierover gaat wel veel verkeer. De afstand ten opzichte van deze weg is echter dusdanig groot zodat ook wat betreft de N69 geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Het plan heeft verder betrekking op het realiseren van een aantal Bed & Breakfast voorzieningen. In het kader van de Wgh zijn de beoogde verblijfsrecreatieve voorzieningen geen geluidgevoelige objecten of functies. Nader onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaaai voor het plan is derhalve niet noodzakelijk. Het verblijfsklimaat ter plaatse van de planlocatie is gewaarborgd.

Het aspect wegverkeerslawaaai belemmert de voorgenomen ontwikkeling niet.

Voor wat betreft spoorweg- en vliegtuiglawaai en stiltegebieden geldt respectievelijk dat in de directe omgeving van de planlocatie geen actieve spoorlijn, (militair) vliegveld en stiltecentrum is gelegen.

4.3.6 Luchtkwaliteit

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegenomen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een

afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

Motivering en conclusies luchtkwaliteit voor plan(locatie)

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op voor de planontwikkeling.

Verder geldt dat de planlocatie niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet (meer) binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg. Hier kan nog aan worden toegevoegd dat woningen niet als 'gevoelige bestemmingen' gezien, zodat het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

Het plan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de planlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen ook geen negatieve invloed op de planlocatie.

Het plan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Het bouwplan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging.

4.3.7 Milieu-hygiënische aspecten bedrijven

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua

aanvaardbare milieubelasting is een 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Motivering en conclusies milieu-hygiënische aspecten voor plan(locatie)

Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan spelen standaard de volgende vragen:

- is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
- worden omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen geschaad?

Om een antwoord te geven op deze vragen is een inventarisatie gemaakt van de milieubelastende en milieugevoelige functies in de omgeving.

Geur

De ruimtelijke ontwikkelingen vinden plaats buiten de geur- en afstandsc contouren van de omliggende veehouderijen. In de (directe) omgeving van de planlocatie zijn geen veehouderijen gelegen. Wat betreft voorgrondbelasting en afstanden is sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. Ook op basis van de achtergrondbelasting is sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat.

Omdat de te realiseren woningen buiten de worst-case geur- en afstandsc contouren van omliggende veehouderijen worden geprojecteerd, is zeker geen sprake van een belemmering voor de veehouderijen.

De geurhinder van veehouderijen vormt geen knelpunt voor de ruimtelijke ontwikkeling binnen het aangegeven plangebied.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Ten oosten van het plangebied liggen agrarische glastuinbouwgronden. Deze gronden zijn in gebruik van het Gijsbers Tuinbouw welk bedrijf gevestigd is aan de Kromstraat 55. In de directe omgeving van het plangebied komen geen andere functies dan wonen voor. Daarom dient uitgegaan te worden van het omgevingstype 'rustig buitengebied'; de richtafstanden worden niet met één afstandstrap verkleind.

Zoals hiervoor reeds opgemerkt, zijn verblijfsrecreatieve voorzieningen geen geluidgevoelige objecten of functies. De afstand tussen deze voorzieningen en de glastuinbouwgronden van Gijsbers Tuinbouw doet dus niet ter zake. Voor de twee nieuwe woningen ligt dit anders, deze zijn wel milieugevoelig. Ten aanzien van Gijsbers Tuinbouw is echter geen sprake van een overlap van de aan te houden richtafstanden voor geur, stof en gevaar met de te realiseren woningen binnen het plangebied. De nieuwe woningen worden op ruime afstand van het bedrijf en de bijbehorende gronden gesitueerd, terwijl op een afstand van circa 5 meter reeds een woning van derden is gesitueerd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied een geluidbelasting < 45 dB(A) verwacht mag worden als gevolg van het bedrijf, hetgeen overeenkomt met een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat. Vanuit dit bedrijf mag derhalve geen geluidhinder verwacht worden ter plaatse van het plangebied. Tevens wordt het bedrijf niet belemmerd in haar huidige bedrijfsvoering als gevolg van de realisatie van de woningen.

De omschrijving die het beste past bij de beoogde verblijfsrecreatieve activiteiten (Bed & Breakfast) betreft de categorie 'hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra' (SBI 5510, categorie 1). Hiervoor geldt een grootste afstand ten opzichte van gevoelige objecten van 10 meter. De grootste richtafstand – voor geluid – betreft dan 10 meter. De dichtstbijgelegen woningen in de omgeving liggen op ruimere afstand. De richtafstand wordt daarmee derhalve ruimschoots behaald.

Aan de Kromstraat 48 is verder nog een loonbedrijf gevestigd. De afstand van de planlocatie tot dit loonbedrijf is echter circa 200 meter en vormt daarmee geen enkele belemmering voor onderhavige planvorming.

Algehele conclusie

In en nabij het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering zouden kunnen vormen voor de planvorming (en andersom). Naast de ruimtelijke ordeningsaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken.

Op basis van bovenstaande constatering kan worden gesteld dat in de nabijheid van het plangebied geen sprake is van bedrijvigheid welke een mogelijke belemmering vormt voor het initiatief. Daarnaast levert het initiatief ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven en woonfuncties.

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van de planlocatie geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor de onderliggend plannen. Daarnaast leveren de plannen, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.3.8 Externe veiligheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Algemeen

In het kader van een ruimtelijke ontwikkeling 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 bijvoor-

beeld vervoersassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, buisleidingen en risicovolle inrichtingen.

Regelgeving

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar, dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit, dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^6 per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR, wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op

grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Beoordeling

Conform de professionele risicokaart(<https://nederlandprof.risicokaart.nl>) is op circa 1450 meter aanwezig de Dommelsche bierbrouwerij met een ammoniak koeling. In 2014 is de ammoniakkoeling binnen de omgevingsvergunning milieu aan inhoud verkleind waardoor er een 10⁶ contour is ontstaan, waarbinnen zich geen kwetsbare objecten bevinden. Voor de ammoniakkoeling hoeft geen invloedsgebied te worden bepaald.

Ten zuiden van het plangebied op circa 900 meter is een PRB - SABIC leiding gelegen van 8 inch en 80 bar. De PRB 10⁶ contour van 10,3 meter valt niet binnen het plangebied. Ook valt de effectafstand van 28 meter niet binnen het plangebied. Deze leiding heeft een belemmerende strook van 5 meter. De leiding vormt dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Ten zuidoosten van het plangebied op circa 1100 meter is het AVIA LPG tankstation aanwezig met een ondergronds LPG tank van 20 m³. Hierbij valt de bestemmingslocatie ruim buiten de contouren voor een LPG tankstation.

Verder vindt er in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer plaats van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid belemmert de voorgenomen bestemmingsplan wijziging voor de locatie Kromstraat 75 niet.

4.3.9 Besluit m.e.r.

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r. nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

Motivering en conclusies m.e.r. voor plan(locatie)

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied wordt de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen, gesitueerd aan de Kromstraat, en een aantal Bed & Breakfast voorzieningen mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.

2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.

3. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Gelet op kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. en de ligging van het plangebied (niet in de buurt van een Natura 2000 gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. In het kader van de planherzieningsprocedure is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

In het kader van onderhavige planontwikkeling is een 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld. Deze notitie is bijgevoegd als bijlage 5.

4.4 Historische kwaliteit

4.4.1 Archeologie

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Doel van het archeologisch onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het eventueel aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Motivering en conclusies archeologie en cultuurhistorie voor plan(locatie)

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is door Bureau voor Archeologie een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusie van het onderzoek en het advies van het onderzoeksbureau letterlijk overgenomen. Het volledige bureauonderzoek is als [bijlage 6](#) opgenomen.

De onderzoeksvragen kunnen als volgt worden beantwoord:

- *Waaruit bestaan de voorgenomen bodemingrepen?*

Het bestaat uit het saneren van twee (twee-onder-één-kap) woningen, het oprichten van twee vrijstaande woningen en het realiseren van een Bed & Breakfast in het achterliggende gebied.

- *Wat is de landschappelijke ligging van het plangebied in termen van geomorfologie, geologie en bodemkunde?*

Het plangebied ligt in archeologisch landschap 'Roerdalslenk'. De ondergrond van het gebied bestaat uit fluvioglaciale afzettingen afgedekt met dekzand Vierhonderd meter ten westen van het plangebied ligt het beekdal van de Dommel. Op het dekzand hebben zich in de omgeving hoge zwarte enkeerdgronden ontwikkeld door het systeem van potstalbemesting. In boorprofielen van milieukundig booronderzoek ontbreekt echter een huimeuze toplaag, dus de aanwezigheid van het antropogene dek is onzeker.

- *Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?*

Door bouw- en sloopactiviteiten in de 20e eeuw kunnen archeologische resten zijn verg-raven. Uit milieukundig onderzoek blijkt dat de bodem op verschillende plaatsen in de twintigste eeuw geroerd is, tot dieptes van 50 cm-mv en 80 cm-mv.

• Zijn er (aanwijzingen voor) archeologische waarden in het plangebied aanwezig, en zo ja, wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard en datering hiervan?

Op basis van de landschappelijke ligging kunnen archeologische resten uit het Neolithi-cum tot en met de Romeinse tijd aanwezig zijn. Daarnaast ligt het perceel aan een straat waarvan bekend is dat er in de Middeleeuwen en Nieuwe tijd is gewoond en geleefd. De kans bestaat dat archeologische resten bij de bouw- en sloopwerkzaamheden in de 20e eeuw zijn verstoord.

• Indien er (mogelijk) archeologische waarden aanwezig zijn:

• Worden deze archeologische waarden verstoord door de voorgenomen bodemingrepen? Zo ja, op welke wijze?

Bij de bouw van woningen vinden werkzaamheden plaats waarbij mogelijk archeolo-gische waarden worden vergraven.

• Welke maatregelen kunnen worden genomen om voldoende rekening te houden met deze archeologische waarden?

Aanbevolen het plangebied te onderzoeken door middel van een archeologisch Proef-sleuven onderzoek om de aard en waarde van eventuele archeologische resten nader te bepalen.

Advies

Aanbevolen het plangebied te onderzoeken door middel van een archeologisch Proef-sleuven onderzoek om de aard en waarde van eventuele archeologische resten nader te bepalen.

Dit onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat toch archeologische resten worden aangetroffen bij de graafwerkzaamheden. Even-tuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in over-eenstemming met de Erfgoedwet uit 2016. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Valkenswaard.

De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft in opdracht van de gemeente Valkenswaard geadviseerd over het bureauonderzoek van Bureau voor Archeologie. Het advies van de omgevingsdienst luidt als volgt:

Advies

Gezien de hoge archeologische verwachting voor het plangebied zal nader archeologisch onderzoek plaats moeten vinden, om de archeologische waarden in voldoende mate te kunnen vaststellen. Dit vervolgonderzoek dient plaats te vinden in die gebieden waar bodemingrepen gepland zijn of waar deze door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (sloop van bestaande gebouwen, bouw van nieuwe woningen, mogelijkheden vergunningvrij bouwen en aanleg van kabels/leidingen en waterberging). Het archeologisch onderzoek dient plaats te vinden in de vorm van een karterend en waarderend archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven (conform protocol Proefsleuven KNA 3.3, de SIKB Leidraad proefsleuven en de richtlijnen van de gemeente Valkenswaard). Dit sleuvenonderzoek dient voorafgaand aan de sloop van de ondergrondse bestaande bebouwing plaats te vinden om verdere verstoring van de ondergrond door het verwijderen van kelders, funderingsstroken en poeren te vermijden. Met dit sleuvenonderzoek kan de kwaliteit, aard, datering, omvang en diepteligging van de mogelijke aanwezige archeologische resten worden vastgesteld. Het vervolgonderzoek dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf dat gecertificeerd is voor het uitvoeren van archeologische opgravingen (Erfgoedwet 2016).

Op basis van de uitkomsten van dit proefsleuvenonderzoek beslist de gemeente of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien hierbij archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze veilig gesteld te worden door mogelijke planaanpassing en als dat niet mogelijk is, door het opgraven van de aanwezige archeologische resten. Het besluit hierover ligt bij de gemeente. Aangezien dit besluit meegenomen moet worden in het definitief vast te stellen bestemmingsplan, adviseren wij om de archeologische vooronderzoek zo snel mogelijk uit te laten voeren.

In de gebieden die niet verstoord gaan worden, dient een passende dubbelbestemming 'archeologie' te worden opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. De archeologische verwachting van het plangebied dient overeen te komen met de gespecificeerde archeologische verwachting uit het vooronderzoek en de archeologische beleidsregels van de gemeente Valkenswaard. Indien hier in de toekomst bodemversturende activiteiten zullen plaatsvinden, dient hier alsnog een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven plaats te vinden.

Om de eventueel aanwezige archeologische resten te beschermen, is voor het onderhavige plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Deze dubbelbestemming biedt de garantie dat passend archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd voorafgaand aan de bouw(graaf)werkzaamheden.

4.4.2 Cultuurhistorie

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

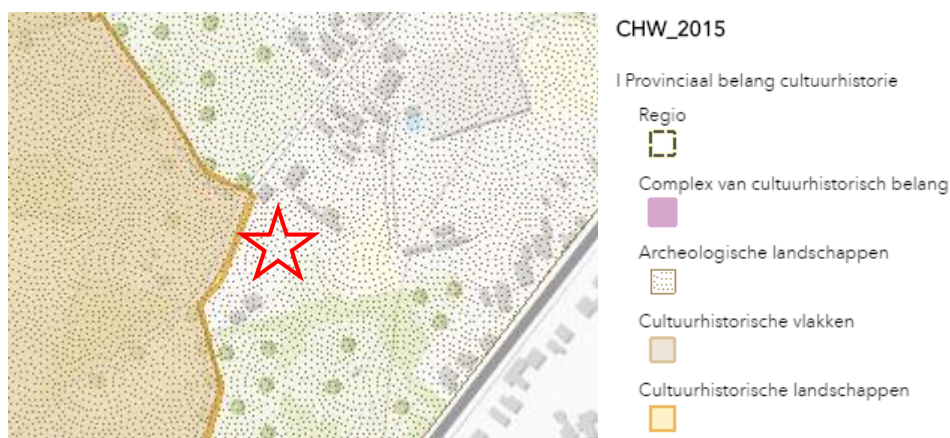
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geogra-

die dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling

De Kromstraat is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als historische lijn met redelijk hoge waarde. Deze straat vormt geografisch een waardevolle lijn vanuit het centrum van Valkenswaard naar het buitengebied. Het betreft een halfopen bebouwingslint met individueel vormgegeven bebouwing.

De globale ligging van het plangebied is op de hierna opgenomen uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant aangeduid met een rode ster. Het plangebied kan worden gekenmerkt als 'archeologisch landschap'.



Het cultuurhistorisch belang

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het beekdallandschap van de Dommel ten zuiden van Eindhoven is aangewezen als Belvederegebied en is dus één van de meest waardevolle cultuurhistorische landschappen van Nederland.

Voor de realisatie van de twee woningen en de Bed & Breakfast voorzieningen geldt als uitgangspunt voor de situering en vormgeving dat de karakteristiek en beeldkwaliteit van de Kromstraat behouden blijft.

De planlocatie bezit verder geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit.

5. Planbeschrijving

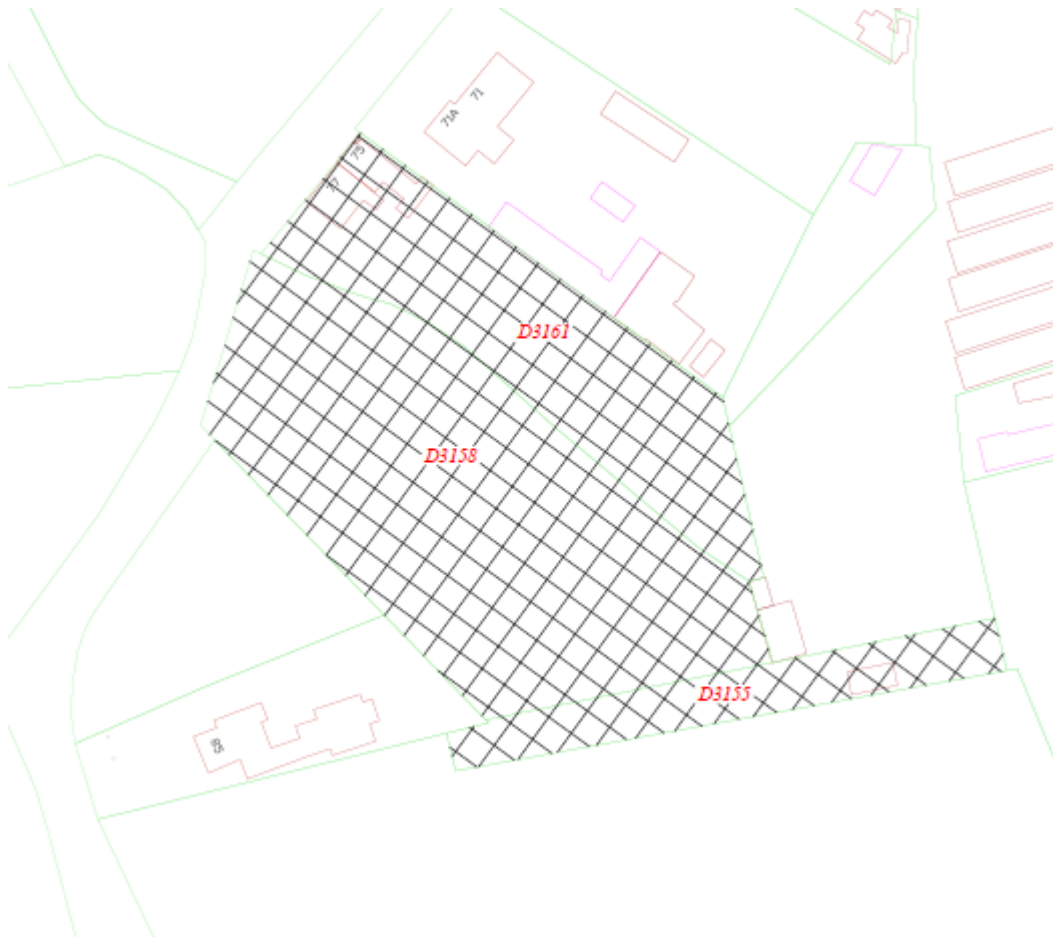
5.1 Stedenbouwkundige inpassing

Algemeen

Het planvoornemen bestaat uit het saneren van de twee-onder-één-kap woningen, de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen, gesitueerd aan de Kromstraat, en een aantal Bed & Breakfast accommodaties.

Het plangebied heeft een totale omvang van circa 6.810 m² hectare.

Op de hierna volgende kadastrale ondergrond is het plangebied gearceerd weergegeven.



Voor de situering, vormgeving en beeldkwaliteit van beide woningen en de Bed & Breakfast voorzieningen geldt als uitgangspunt dat de karakteristiek van de Kromstraat behouden blijft en versterkt wordt. Het bebouwingslint heeft een landelijke en groene uitstraling met veelal traditioneel vormgegeven bebouwing.

Na realisatie van het plan is er bovendien sprake van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies in het gebied tussen de Luikerweg en de Kromstraat. Tevens vindt er met het plan een koppeling plaats met de omliggende woonfuncties en aanwezige infrastructurele voorzieningen. Op deze wijze, maar ook door toepassing te

geven aan de noodzakelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering, wordt bij de planuitwerking van de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleiding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

Het opgestelde landschappelijk inpassingsplan is als [bijlage 1](#) bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De uitwerking landschappelijke kwaliteitsverbetering maakt onderdeel uit van dit plan.

Situering

Het plangebied ligt aan de Kromstraat, in de overgangszone van het stedelijke naar het landelijke/agrarische gebied. Om de woningen op een zorgvuldige wijze in te passen in het bebouwingslint is het van belang dat beide woningen in samenhang met de bestaande woningen worden gesitueerd. De bijgebouwen worden achter de voorgevel van de hoofdgebouwen gesitueerd. In de bestemmingsplanregeling worden ruime bouwvlakken opgenomen, zodat de woningen nog kunnen worden verschoven. Bij de situering van de bouwvlakken is daarnaast rekening gehouden met een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. De bouwvolumes dienen aan te sluiten bij datgene dat elders in de straat aanwezig is.

Vormgeving

In overeenstemming met het bebouwingsbeeld in de Kromstraat worden beide woningen opgebouwd in één tot twee bouwlagen met kap. De maximale goothoogte bedraagt 7 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter. De kap kan vormgegeven worden als zadeldak of schilddak. De bijgebouwen zijn in vormgeving ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Beeldkwaliteit

De voorziene hoofdmassa's en hoofdvormen van de bebouwing worden afgestemd op de bestaande bebouwingskarakteristiek van de omgeving, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Het worden derhalve, *que* architectuur, twee verschillende woningen. Door de voorgestelde situering blijft de afstand tot de in naaste omgeving gelegen percelen voldoende groot.

Eén van de kenmerken van het historische bebouwingslint waaraan het plangebied ligt, is dat het begin van de Kromstraat deel uitmaakt van het centrumgebied van Valkenswaard en enkele honderden meters verder het landelijke gebied al goed zichtbaar is. De aanwezige woningen hebben een traditionele dorpse uitstraling door de vormgeving in één tot twee bouwlagen met een kap, baksteen gevels en pannendaken. Vanuit de bebouwde kom richting het plangebied nemen de verspringingen in de rooilijn verder toe en zijn de hoofdgebouwen wisselend met de lange dan wel de korte gevel richting de weg gesitueerd.

Uitgangspunt van het plan is om de genoemde karakteristieken van het bebouwingslint langs de Kromstraat te respecteren en verder te versterken.

Conclusie

Met de ontwikkeling van het planvoornemen ontstaat echter een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarbor-

ging van de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat het totale plan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de aanwezige gebiedskwaliteiten en -waarden en daarmee een positieve functionele invulling vormt.

5.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Kromstraat, ook in de nieuwe (plan)situatie. Voor de inritten is een omgevingsvergunning vereist.

Na realisatie van het bouwplan zal het aantal verkeersbewegingen, in ieder geval vanwege de verblijfsrecreatieve functie, toenemen ten opzichte het huidige niveau. Met betrekking tot de verkeersintensiteiten wordt verwacht dat in 2030 maximaal 680 motorvoertuigen per etmaal gebruik maken van dit deel van de Kromstraat. In het mobiliteitsplan is deze weg aangemerkt als Erftoegangsweg type II. Deze heeft een maximale capaciteit van 2000 motorvoertuigen per etmaal. De voorgestane ontwikkeling zijn marginaal van invloed op deze verkeersintensiteiten en derhalve valt de ontwikkeling ruim binnen de marges.

De voorgestane ontwikkeling leidt in ieder geval niet tot een significante toename van de verkeersintensiteit/-druk op de Kromstraat welke toename als onaanvaardbaar zou moeten worden beschouwd. Bij de verdere uitwerking van het plan zullen de uitgangspunten en ambities van de gemeente in acht worden genomen. Het streven is om te komen tot een leefbare, veilige en verkeerskundig kwalitatieve en hoogwaardige situatie.

Parkeren

Naast een goede ontsluiting streeft de gemeente Valkenswaard naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor het plangebied betekent dit dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet en kan worden. De parkeerbehoefte moet namelijk volledig op eigen terrein worden ingevuld.

Thans geldt de parkeernormering als vastgesteld in 2008. Op basis van deze normering dienen voor beide woningen op eigen erf 2,0 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Voor deze opstelruimte is voldoende ruimte beschikbaar. Hetzelfde geldt voor de oprichting van de bed & breakfast met een maximaal oppervlak van maximaal 200 m² en maximaal 7 gastenkamers per woning. Indien de Bed & Breakfast wordt gerealiseerd in de woning, dan geldt een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per Bed & Breakfast. Indien de Bed & Breakfast wordt gerealiseerd in een zelfstandig bijbehorend bouwwerk, dan geldt een parkeernorm van 2,1 per zelfstandig bijbehorend bouwwerk. Ook voor deze opstelruimte(s) is voldoende ruimte beschikbaar. Indien er een nieuwe parkeernormering geldt dient hieraan te worden getoetst bij aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Het erf geeft voldoende ruimte om bijstellingen in de normering op eigen terrein op te lossen.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Handhaving

Toezicht en handhaving van een bestemmingsplan houden in de eerste plaats in, dat van overheidswege wordt gekeken op de naleving van de regelgeving. De gemeente inventariseert de uitkomsten van een dergelijk onderzoek en vormt zich een oordeel. Tenslotte beslist zij of er interventies in de vorm van maatregelen en acties nodig zijn. De praktische uitwerking is nader in dit hoofdstuk beschreven. Als een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld en op termijn een ander ruimtelijk rechtsregime 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. De rechtssituatie gaat specifiek een rol spelen als in het kader van toezicht en handhaving teruggegrepen 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 bouw- en of gebruiksregels zijn overtreden. Het geheel geeft duidelijkheid aan burgers en overheid over en weer. Het systeem biedt de gemeente de mogelijkheid, als het opleggen van een dwangsom geen zin heeft gehad, op te treden via de weg van bestuursdwang. Eventueel kan door inschakeling van justitie een procedure in gang worden gezet die gericht is op vervolging wegens het begaan van een strafbaar feit. Het betreft hier de activiteiten die in de planregels worden ingeleid met de zinsnede 'het is verboden ...'.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woning-categorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastge-

legt én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

Motivering en conclusies economische uitvoerbaarheid voor plan(locatie)

De gronden binnen het plangebied zijn niet in eigendom bij de gemeente Valkenswaard. Voor de ontwikkeling wordt geen exploitatieplan vastgesteld, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Voor de ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Valkenswaard en initiatiefnemer. Hierin is geregeld dat de ontwikkeling geen financiële gevolgen heeft voor de gemeente Valkenswaard. De kosten van de plannen, gericht op de realisering van woningen, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee wordt voldaan aan artikel 6.12 Wro.

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er dus voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand.

7. Juridische opzet

7.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wro, het Bro en de RO-Standaarden 2012:

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

7.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Inhoudelijk is aansluiting gezocht bij de regels van het (vigerende) bestemmingsplan "Mozaïek".

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;
- de aanduidingen;
- de bouwvlakken en maatvoeringen.

7.3 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken wordt tevens verwezen naar de verbeelding.

7.4 Toelichting bestemmingen

Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

Omgevingsdialoog

De gemeente heeft de omwonenden bij brief geïnformeerd over de plannen aan de Kromstraat 75-77. Initiatiefnemers zelf hebben op 11 november 2017 de planlocatie opengesteld voor belangstellenden en belangenorganisaties.

8.2 Planologische procedure

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Vóór het opstarten van de procedure is dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het Waterschap De Dommel en naar de provincie Noord-Brabant.

Het bestemmingsplan is, waar noodzakelijk, aangepast naar aanleiding van de door de provincie en het waterschap geplaatste opmerkingen. Zie [bijlage 7](#) voor het inspraakverslag.