

# Ruimtelijke onderbouwing

## Elcomapark

Gemeente Valkenswaard





# Ruimtelijke onderbouwing Elcomapark

Gemeente Valkenswaard

**Ruimtelijke onderbouwing**

Bijlagen

**Kaart besluitgebied**

Schaal 1:1.000

**Datum:**

September 2015

**Besluitdatum:**

1 februari 2016

**Projectgegevens:**

ROB01-0253291-01C

TEK01-0253291-01B

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.0858.OVelcomapark129-VA01

**Datum vrijgave**

4 september 2015  
februari 2016 besluit

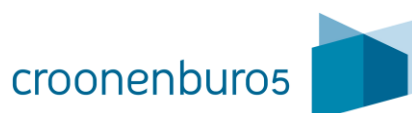
**Opsteller(s)**

HvG

**Projectleider**

Carin Stolzenbach

**Vrijgave**



Vestiging Oosterhout  
Beneluxweg 125  
4904 SJ Oosterhout  
T: +31 (0)162 48 75 00  
[www.croonenburo5.com](http://www.croonenburo5.com)

Vestiging Maastricht  
Louis Loyensstraat 5  
6221 AK Maastricht  
T: +31 (0)43 325 32 23  
[info@croonenburo5.com](mailto:info@croonenburo5.com)



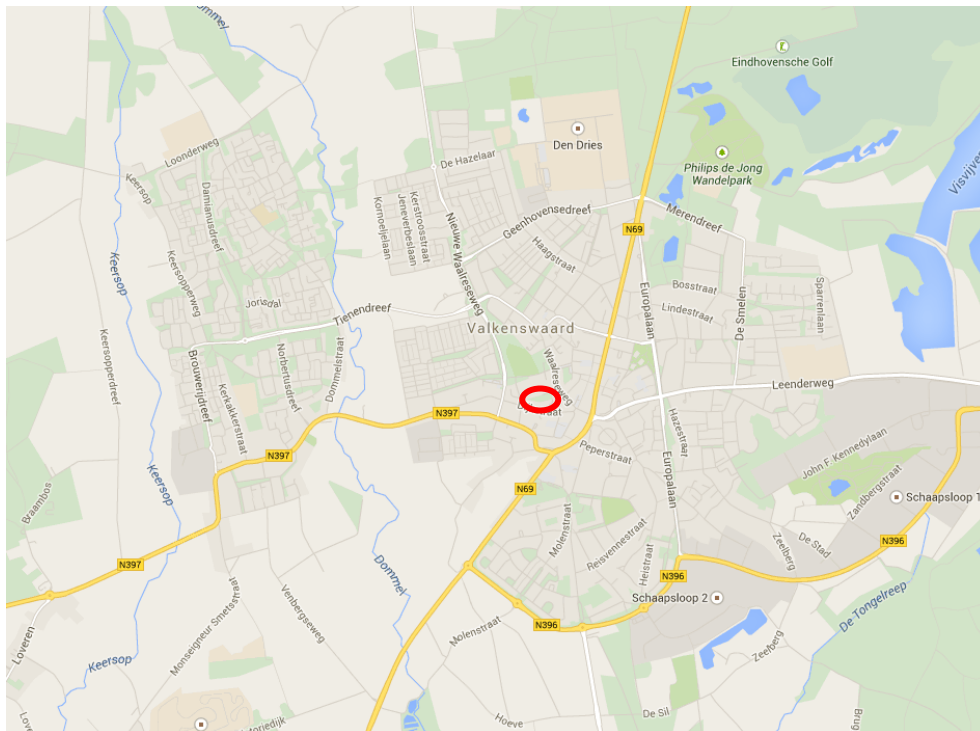
# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plankarakter	1
1.3	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Besluitgebied</b>	<b>3</b>
2.1	Situering	3
2.2	Vigerend bestemmingsplan	3
<b>3</b>	<b>Planologisch kader</b>	<b>5</b>
3.1	Rijksbeleid	5
3.2	Provinciaal beleid	6
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	12
3.5	Conclusie	14
<b>4</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>15</b>
4.1	Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit locatie Elcomapark	15
4.2	Fysieke milieuwaarden	16
4.3	Archeologisch onderzoek	19
4.4	Cultuurhistorie	20
4.5	Monumenten	20
4.6	Waterhuishouding	20
<b>5</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>23</b>
5.1	Stedenbouwkundige/architectonische inpassing	23
5.2	Verkeer en parkeren	25
<b>6</b>	<b>Uitvoeringsaspecten</b>	<b>27</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
<b>7</b>	<b>Juridische regeling</b>	<b>29</b>
7.1	Omgevingsvergunning	29
7.2	Planmethodiek	29
<b>8</b>	<b>Overleg en zienswijzen</b>	<b>31</b>
8.1	Overleg	31
8.2	Zienswijzen	31

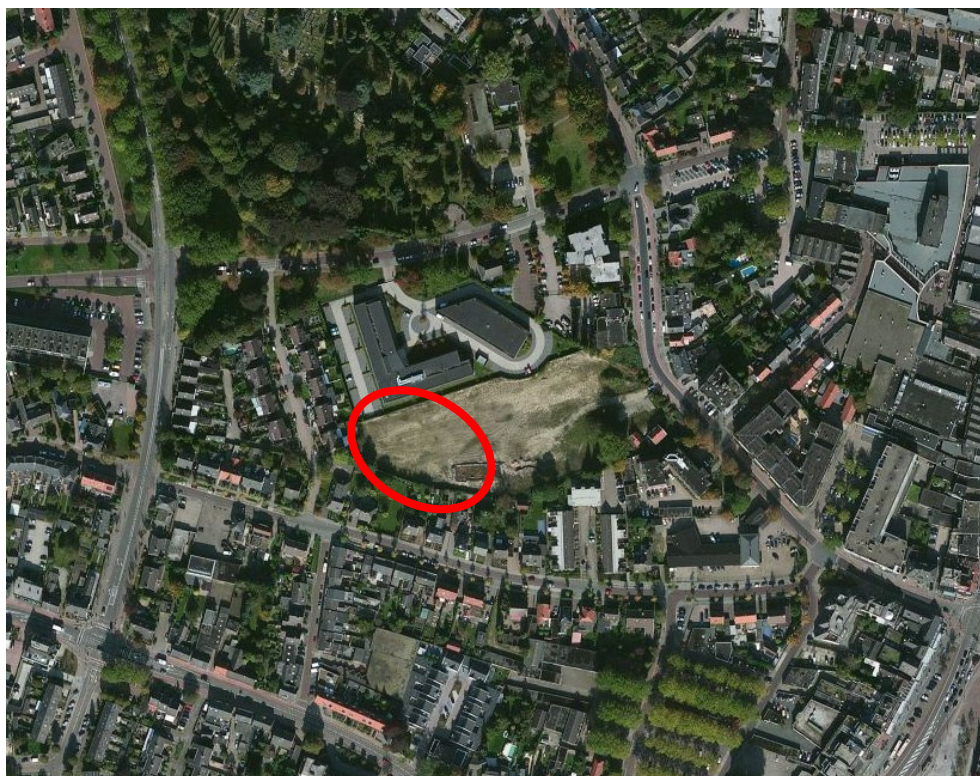
## Bijlagen

1. CroonenBuro5, Rapport akoestisch onderzoek, 9 juli 2015
2. Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, Akoestisch onderzoek hinderlijke bedrijvigheid, inclusief adstructie, 16 juli 2008
3. Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, Nader onderzoek hinder bedrijventrum Delta, juli 2008
4. Waterhuishoudkundig plan omgevingsvergunning, H2riO BV

5. Tekening afkoppelen, RA Infra, 3 december 2014
6. Tekening afkoppelen, RA Infra, 17 juni 2015
7. Inpijn-Blokpoel, Geohydrologisch onderzoek, 28 januari 2008



Ligging besluitgebied binnen de gemeente Valkenswaard (maps.google.com, 2014)



Ligging besluitgebied (maps.bing.com, 2014)

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Op het voormalige terrein van NV Rede aan de Waalreseweg in Valkenswaard wordt een nieuwe ruimtelijke en functionele invulling met woningen opgericht. De ontwikkeling bestaat uit 2 appartementengebouwen en een blok met rijwoningen. De twee appartementengebouwen zijn reeds gebouwd. De rijwoningen nog niet, omdat de grootte van rijwoningen die waren voorzien, niet in de woningbehoefte voorziet.

Inmiddels is een ander, kleiner, type rijwoningen ontwikkeld, waarmee beter in de behoefte wordt voorzien en waardoor 4 extra woningen kunnen worden gebouwd. De voorgenomen ontwikkeling van 4 extra woningen past niet binnen het huidig vigerend bestemmingsplan 'Waalreseweg Rede', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2011. Om toch mee te kunnen werken aan het bouwplan dient een afwijkingsprocedure doorlopen te worden. Voor deze procedure dient de aanvraag voor een omgevingsvergunning voorzien te worden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

## 1.2 Plankarakter

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is in artikel 2.1, eerste lid, onder c, bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. In artikel 2.12, eerste lid, onder a is aangegeven dat een omgevingsvergunning in dat geval slechts kan worden verleend:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Onderhavige ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' (vastgesteld 28 maart 2013). De beoogde ontwikkeling past ook niet binnen de afwijkingsregels in het vigerende bestemmingsplan en niet binnen de 'Beleidsregel planologische afwijkingmogelijkheden (kruimelgevallen) 1<sup>e</sup> herziening' van de gemeente Valkenswaard (juli 2012). Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien, conform punt 3 van artikel 2.12, eerste lid, onder a, de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivering om een afwijkingsprocedure volgens de Wabo te voeren. De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld conform de standaard van de gemeente Valkenswaard.

### **1.3 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de situering van het besluitgebied en een overzicht van de bestaande juridische regeling. Hoofdstuk 3 Planologisch kader beschrijft in hoofdlijnen de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het besluitgebied zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het besluitgebied gegeven. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies. In dit hoofdstuk komen ook de milieutechnische randvoorwaarden en de historische kwaliteiten naar voren. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de beoogde ontwikkeling en de uitgangspunten van het plan. De uitvoeringsaspecten ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid worden besproken in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 is de juridische regeling beschreven en als laatste komen in hoofdstuk 8 overleg en zienswijzen aan bod.



## 2 Besluitgebied

### 2.1 Situering

Het ontwikkelingsgebied Elcomapark bevindt zich in het westelijk deel van het centrum van Valkenswaard (zie ook afbeeldingen naast hoofdstuk 1). Het betreft de percelen die bekend staan als een gedeelte van het kadastrale perceel VKW003906. Het gebied is in het noordelijke gedeelte gelegen aan Bedrijvencentrum Delta. In het (noord)oosten liggen de nieuwe appartementen en aan de zuidzijden ligt het gebied aan de bestaande woningen aan de Dijkstraat/ Huisveld/ Kerkeveld

Het besluitgebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwning betreft een deel van het ontwikkelingsgebied Elcomapark. Het betreft alleen het meest westelijke deel (zie ook afbeelding volgende paragraaf).

### 2.2 Vigerend bestemmingsplan

De planontwikkeling is mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan 'Waalreseweg Rede'. Uiteindelijk is dit plan opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrum'. Dit is het voor de gronden van het besluitgebied momenteel vigerende plan. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Valkenswaard op 28 maart 2013. Daarin heeft het besluitgebied de bestemming 'Wonen'. Hierbinnen is het bouwen van maximaal 17 woningen binnen het bouwvlak toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 en 10 meter.

De gewenste ontwikkeling bedraagt alleen een afwijking van het aantal woningen. In plaats van 17 woningen wenst men 21 woningen op die locatie te realiseren. De hoogte van de woningen past wel binnen het bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Waalreseweg Rede' met rood gearceerd het besluitgebied



## 3 Planologisch kader

Het beleid van de gemeente Valkenswaard vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen van de kom van Valkenswaard worden vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor dit bestemmingsplan worden in de volgende paragrafen het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

### 3.1 Rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van nationaal belang. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Het kabinet richt zich bij de verbetering van het vestigingsklimaat vooral op de regio's die zorgen voor de meeste economische groei. Dat zijn de haven van Rotterdam en de luchthaven Schiphol (mainports), de toptechnologieregio zuidoost Nederland (brainport) en de greenports (tuinbouwclusters) Westland/Oostland, Venlo, Aalsmeer, Duin en Bollenstreek en Boskoop.

Het Rijk zet met de structuurvisie het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- wet verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

Op de kaart Nationale ruimtelijke hoofdstructuur is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen. Op het gebied van leefbaarheid en veiligheid is de ambitie dat Nederland in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving biedt met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied.

Daarnaast is aangegeven dat de ambitie is dat Nederland in 2040 blijvend beschermd is tegen overstromingen met voldoende zoetwater in droge perioden, is Nederland een bepalende speler in de internationale transitie naar duurzame mobiliteit, is de ambitie dat Nederland in 2040 nog steeds de bestaande (inter)nationale unieke cultuurhistorische waarden heeft en een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt.

### **3.1.1 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

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

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

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

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014**

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld (en 19 maart j.l. in werking getreden). De herziening heeft geen gevolgen voor voorliggende planlocatie.

De structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie hanteert een sturingssysteem uit twee lagen: robuuste structuren en een gebiedsgerichte benadering in zogenaamde gebiedspaspoorten. Deze twee lagen zijn beiden gebiedsdekkend. De sturing is verschillend.

Voor de ontwikkeling en bescherming van de structuren voelt de provincie zich primair verantwoordelijk en zet de provincie in op het niveau van de provincie als geheel.

De provincie kent 4 structuren:

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

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

1. Concentratie van verstedelijking  
De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.
2. Zorgvuldig ruimtegebruik  
De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen.
3. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit  
De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap. Daarnaast is het van belang dat er meer regie komt op stedelijke functies en de inrichting langs grote infrastructuren van weg, spoor en water.

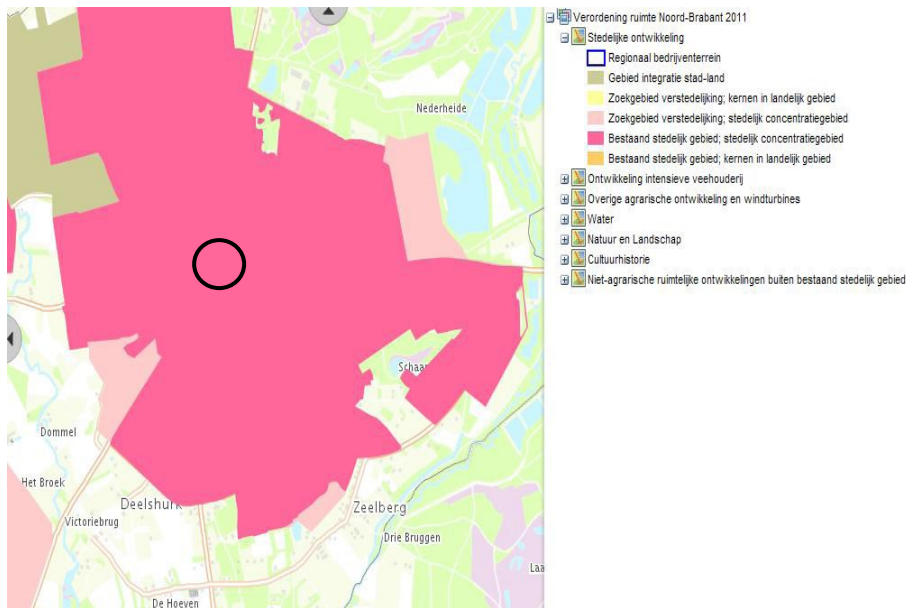
4. **Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur**  
Een betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur draagt bij aan een goede bereikbaarheid en daarmee aan het (inter)nationale vestigingsklimaat van Noord-Brabant.
5. **Versterking van de economische kennisclusters**  
Voor de regio Valkenswaard ligt het accent op Brainport met high tech, life sciences & medische technologie, food & nutrition. Door een vestigingsklimaat te bieden dat de uitwisseling van kennis tussen bedrijven, overheden en onderwijsinstellingen stimuleert, wordt de positie van de kennisclusters versterkt. Dit zorgt voor een sterkere positie in (inter)nationaal verband.

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

### **3.2.2 Verordening ruimte 2014**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen de gemeenten, provincies en het rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de planologische verordening. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan komen uit de provinciale Structuurvisie RO. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening Ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

De Verordening Ruimte 2014 is op 7 februari 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 19 maart 2014 in werking getreden. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de relevante kaartlagen behorend bij de Verordening ruimte opgenomen. In de Verordening ruimte is het besluitgebied aangewezen als 'Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied'.



Uitsnede verordening ruimte stedelijke ontwikkeling met in cirkel besluitgebied

### *Stedelijke ontwikkeling (bestaand stedelijk gebied en zoekgebied verstedelijking)*

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

De toevoeging van de 4 extra woningen ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en past binnen de de reeds ingezette ontwikkeling binnen een bestaand bouwvlak. De ontwikkelig past daarmee binnen de regels van de veordening Ruimte.

### **3.2.3 Ladder duurzame verstedelijking**

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening een 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' bevat de volgende treden:

1. een beschrijving van de actuele regionale behoefte van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling;
2. een beschrijving in hoeverre (een deel van) de regionale behoefte op te vangen is in het bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een beschrijving van de wijze waarop de locatie multimodaal ontsloten is of kan worden.

Ingevolge stap 1 dient allereerst sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling'. Daarnaast moet aangetoond worden dat de ontwikkeling voorziet in de actuele regionale behoefte.

Voorliggend ruimtelijke onderbouwing is opgesteld omdat er met deze ontwikkeling binnen een bestaand project, dat met 17 woningen opgenomen is in de harde plancapaciteit van de gemeente Valkenswaard voor de periode 2015-2015, de bouw van 4 extra woningen mogelijk worden gemaakt.

De actuele regionale behoefte is doorvertaald naar het regionaal woningbouwprogramma. In de volgende paragraaf wordt deze verder beschreven. Binnen dit (geactualiseerde) woningbouwprogramma mag Valkenswaard 825 woningen bouwen tussen 2014 en 2025. Als er gekeken wordt naar de woningbehoefte en de bekende harde plancapaciteit is er sprake van een tekort van 130 woningen voor de periode 2015-2025. Hierna is aangegeven waarom de toevoeging van de 4 woningen opgenomen is binnen deze 130 woningen.

Het verschil tussen het oorspronkelijk vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplan (17 woningen) en de beoogde ontwikkeling (21 woningen) bedraagt slechts 4 woningen.

Deze woningen zijn in de rapportage 'Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouw' dd. 27 juli 2015 opgenomen als onderdeel van de zachte planaanbod.

Het worden starterswoningen in de sociale huursector. Deze categorie sluit volledig aan op de gemeentelijke ambities uit de toekomstvisie en het initiatiefvoorstel van de raad, waarin zij jongeren aan Valkenswaard willen binden om de ontgroening tegen te gaan. Daarnaast voorzagt dit deel van het plan Elcomapark tot nu toe in 17 middeldure koopwoningen. Dit zijn woningen die concurreren met het nieuwbouwproject Lage Heide. De woningen worden omgezet in 21 starters huurwoningen, een segment dat niet concurreert met Lage Heide en bovendien aansluit bij de ambities van Valkenswaard om te voorzien in voldoende huisvesting voor starters. Bovendien wordt hiermee voldaan aan de doelstelling uit de woningmarktanalyse van september 2013 om koopwoningen om te buigen naar huurwoningen. De gemeenteraad heeft dit in september 2013 als uitgangspunt vastgesteld.

Met betrekking tot de contingenten kan worden gezegd dat binnen de herstructureeringslocaties Bosstraat en Ginneve door dezelfde corporatie in totaal 24 woningen minder teruggebouwd worden dan er zijn gesloopt. Dit levert een plus op ten aanzien van opzichte van het contingent, waarvan slechts 4 woningen binnen voorliggend project worden gecompenseerd.

Een extra reden om mee te willen werken aan voorliggend bouwplan is dat de woningen door de corporatie in de huurcategorie gerealiseerd gaan worden en er daarmee zekerheid is over de realisatie en in gebruikname van de woningen. Hiermee draagt de corporatie bij aan de volkshuisvestelijke (en maatschappelijke) doelstellingen van de gemeente en maakt hierover wederzijdse (prestatie-) afspraken.



Wat betreft stap 2: het planvoornemen gelegen in het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling wordt ingepast in een reeds bestemde nieuwbouwlocatie Elcomapark.

Omdat de gehele ontwikkelingslocatie in het bestaand stedelijk gebied is gelegen, is stap 3 niet aan de orde.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Woonvisie regio Eindhoven - Samen werken aan drie uitdagingen**

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

De regio kiest daarom drie belangrijke regionale woonthema's:

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

#### **3.3.2 Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020, geactualiseerd 2013-2022**

Het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 is opgesteld door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) en op 17 december 2009 vastgesteld door de regioraad.

In het programma is opgenomen dat de 21 gemeenten van het SRE in de periode 2010-2020 25.840 woningen gaan bouwen, waarvan 7.344 in de sociale factor. Het programma is realistisch en flexibel. In het programma is de daadwerkelijke woningbehoefte van de inwoners van Zuidoost Brabant als uitgangspunt genomen. Jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoeften van de regionale woonconsument. Dit gebeurt door intensieve monitoring, woningmarktonderzoek en het delen van belangrijke informatie over de woningmarkt.

De geactualiseerde bouwtaak voor de gemeente Valkenswaard is te zien in onderstaande tabel. De bouwtaak voor de gehele gemeente is vastgelegd op 1.175 woningen voor de periode 2013-2022

**aantal nieuwbouwwoningen**

Gemeente	2010 t/m	2012 t/m	2013 t/m
	2019	2021	2022
Best	2.636	2.779	2.776
Eindhoven	3.785	4.033	3.219
Geldrop-Mierlo	1.350	1.504	1.555
Helmond	4.493	4.742	4.783
Nuenen	1.496	1.398	1.431
Son en Breugel	1.300	1.842	1.678
Valkenswaard	815	1.130	1.175
Veldhoven	2.217	3.155	3.114
Waalre	833	836	742
<b>Subregio Stedelijk Gebied</b>	<b>18.925</b>	<b>21.419</b>	<b>20.473</b>

Regionaal woningbouwprogramma 2013-2022

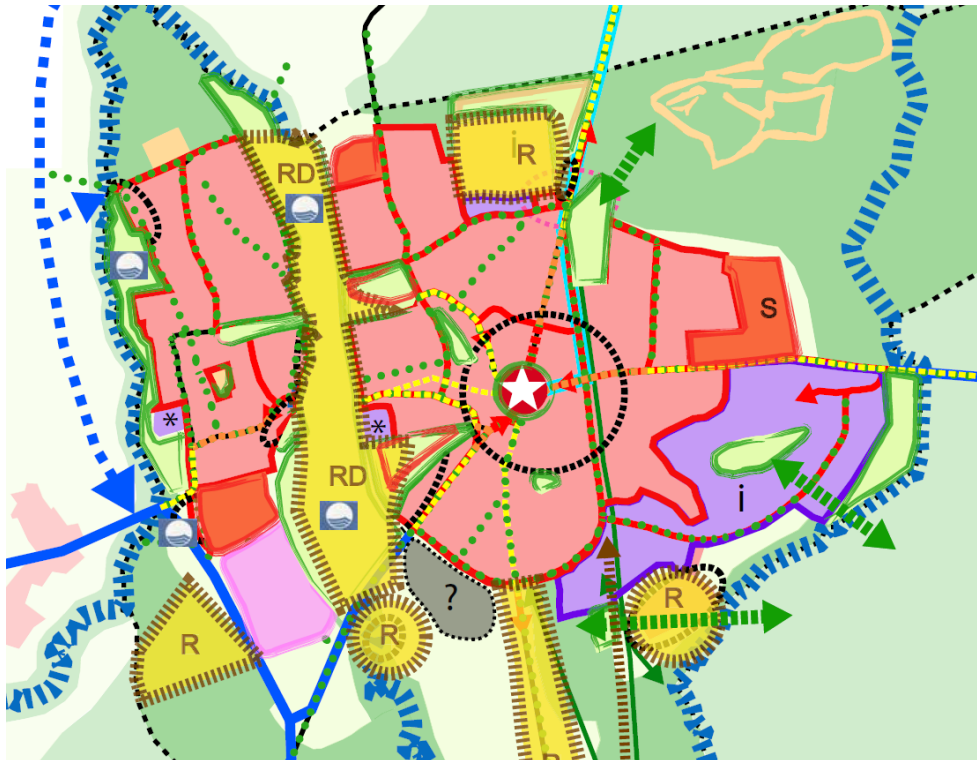
Voor de stedelijke gemeenten is de afgesproken taakstelling minimaal. Omdat de ker-  
nen Valkenswaard en Dommelen deel uitmaken van de subregio 'Stedelijk Gebied', wil  
het ook een deel van de eventuele extra taak opvangen. Hier geldt ook dat eventuele  
extra woningen gebaseerd moeten zijn op een reële vraag vanuit de markt.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard

Op 2 juli 2012 is Structuurvisie Valkenswaard deel A nieuwe stijl vastgesteld.  
De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen, deel A en deel B. Deel A bevat een ruim-  
telijke 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.



Uitsnede samengestelde kaart Structuur visie Valkenswaard deel A

Deel B van de structuurvisie is een ruimtelijk- functioneel programma en uitvoeringsplan voor de (middellange en) korte termijn. In dit deel van de structuurvisie staat beschreven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden.

Het projectenplan zal periodiek worden geactualiseerd en geeft daarmee steeds voor een bepaalde periode weer op welke wijze de ontwikkelingskoers tot uitvoering wordt gebracht. Deze actualisatie is nodig om kostenverhaal van bovenplanse kosten zeker te stellen en locatie-eisen te kunnen stellen. Bovendien biedt dit deel mogelijkheden om accenten in de ruimtelijke ontwikkeling te verschuiven, zonder daarbij de totale visie (deel A) aan te passen.

In deel A van de structuurvisie is ook een visie beschreven voor de bebouwde kom van Valkenswaard. Valkenswaard is ten opzichte van Dommelen en Borkel en Schaft de meest stedelijke kern. Dit betekent dat er meer mogelijkheden zijn voor nieuwe ontwikkelingen, vooral in het centrum en aan de randen van het centrum. De verbetering van de leefkwaliteit aan de doorgaande wegen heeft prioriteit. Deze linten, waaronder de Leenderweg, heeft te lijden onder de grote verkeersdruk.

Als deze druk verminderd wordt, kan de inrichting van deze linten worden aangepast en meer worden gericht op de verblijfskwaliteit. Daarnaast staat in de structuurvisie aangegeven wat de mogelijkheden zijn voor inbreidingsplannen.

Dit bestemmingsplan staat de bouw van 4 extra woningen toe binnen een bestaand bouwvlak. De structuur van het gebied verandert daarmee niet. De toevoeging van de woningen past binnen de Structuurvisie.

### **3.4.2 Wijkplan**

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

Wijkplannen zijn opgesteld voor Dommelen Noord, Het Gegraaf, Turfberg, Geenhoven, Hoge Akkers en Borkel en Schaft. Het besluitgebied ligt niet in een van de wijken waar een wijkplan geldt.

### **3.4.3 Gemeentelijk woningbouwbeleid**

Zoals beschreven in paragraaf 3.2.3. Ladder duurzame verstedelijking past de ontwikkeling binnen de nieuwe provinciale en regionale afspraken met betrekking tot woningbouwontwikkelingen. Daarnaast passen de sociale huurwoningen binnen de woningbouwbehoefte van de gemeente Valkenswaard.

### **3.4.4 Welstandsbeleid**

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

In deze gebieden is een gevarieerd en gedifferentieerd bebouwingsbeeld kenmerkend. Het gebogen verloop van de straten en de gevarieerde bebouwing zijn bepalend voor de uitstraling van de gemengde gebieden. De gemengde gebieden zijn opgenomen in welstandsniveau 3 (neutrale betekenis).

Daarnaast is voor de totale locatie een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan zijn de appartementengebouwen reeds gebouwd. Ook de rijwoningen passen binnen dit beeld. In paragraaf 5.1 wordt nader ingegaan op het stedenbouwkundig en architectonisch beeld van de ontwikkeling.

## **3.5 Conclusie**

Voorliggende ontwikkeling betreft de herontwikkeling binnen stedelijk gebied en past binnen de verschillende beleidsvisies. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met geldend beleid.

## 4 Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt een beeld gegeven van de bestaande situatie van de totale ontwikkeling inclusief de appartementengebouwen en specifiek het besluitgebied. Er wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en functionele structuur.

### 4.1 Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit locatie Elcomapark

De Waalreseweg en Dijkstraat zijn beide historische bebouwingslinten. Net na de kruising tussen de Eindhovenseweg en Leenderweg met de Waalreseweg splitst de Dijkstraat zich af van de Waalreseweg. Langs de Waalreseweg en Dijkstraat is sprake van een diversiteit in bebouwing, wat een gevarieerd beeld oplevert. De bebouwing varieert in massa en architectuur, maar ook in oriëntatie. Daarnaast is er sprake van een afwisseling van open en gesloten ruimten.

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

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

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

Ten oosten van het besluitgebied zijn de gronden inmiddels bebouwd met 2 nieuwe appartementengebouwen.



Appartementengebouw ten oosten van besluitgebied

Het besluitgebied zelf is al bouwrijp gemaakt. Ten noorden van de locatie aan de Kerkhofstraat is het bedrijvencentrum Delta ontwikkeld. Het besluitgebied wordt aan de west- en zuidzijde omgeven door woningen. De nieuwe rij woningen zal dus grotendeels omringd zijn door woningen.

## **4.2 Fysieke milieuwaarden**

### **4.2.1 Geluid**

In opdracht van Bouwvereniging Woningbelang is door CroonenBuro5 in juli 2015 een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage is als separate bijlage opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hierna zijn de conclusies beschreven.

Conform de Wet geluidhinder hebben de Nieuwe Waalreseweg en de Dommelseweg (50 km/uur) een onderzoekszone. De zone van de genoemde wegen is 200 meter aan weerszijde van de weg. Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen en deze worden gesitueerd binnen de onderzoekszone van de genoemde wegen. Conform de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek verricht. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat alle gevels van de woningen vanwege de Nieuwe Waalreseweg en de Dommelseweg voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Derhalve zijn er, in het kader van de Wet geluidhinder, geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is het woon- en leefklimaat beoordeeld. Derhalve is bezien of er een substantiële verhoging van de gevelbelasting is indien de wegen cumulatief berekend worden. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat alle gevels van de woningen vanwege beide wegen cumulatief voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Derhalve zullen alle woningen ook voldoen aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen bestaan vanuit het aspect geluid.

### **4.2.2 Luchtkwaliteit**

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 4 extra woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Ook het woningaantal van de totale ontwikkeling blijft ruimschoots onder de genoemde aantallen.

#### **4.2.3 Bedrijven en milieuzonering**

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het besluitgebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau is voor het hele ontwikkelingsgebied aan de Waalreseweg een akoestisch onderzoek verricht in het kader van de hinderlijke bedrijvigheid (d.d. 16 juli 2008). Op verzoek van de gemeente Valkenswaard is vervolgens een nader onderzoek ingesteld (d.d. juli 2008) naar het bedrijventrum Delta in relatie tot het te ontwikkelen woningbouw plan aan de Waalreseweg te Valkenswaard. De rapportages zijn als separate bijlage opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit de onderzoeken blijkt dat de omliggende bedrijven geen belemmering vormen voor de ontwikkeling en andersom de nieuwe woningen de omliggende bedrijven niet in hun activiteiten beperken. Omdat de 4 extra woningen binnen het reeds vigerende bouwvlak worden gesitueerd ontstaat er geen wijziging van de situatie.

De nieuwe woningen komen niet dichterbij dan wat nu al mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente heeft daarnaast aangegeven dat de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven ongewijzigd is ten opzichte van de onderzochte situatie en dat er verder in de omgeving niets gewijzigd is aan bedrijvigheid.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen bestaan vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

#### **4.2.4 Externe veiligheid**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ook aan hoogspanningsleidingen zijn externe veiligheidsrisico's verbonden.

Externe veiligheid is een beleidsterrein dat niet alleen gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar ook voor de ruimtelijke ordening. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Voor voorliggende locatie is in bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan reeds onderzocht of de realisatie van woningen op deze locatie belemmerd werd door omliggende bedrijven/inrichtingen inzake externe veiligheid. Uit de resultaten van dat onderzoek blijkt dat alle mogelijke belemmerende activiteiten op voldoende afstand van de planlocatie zijn gelegen.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het toevoegen van 4 woningen binnen hetzelfde bouwvlak.

#### **4.2.5 Bodem**

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Voor deze locatie geldt dat de gronden van het besluitgebied reeds zijn onderzocht, gesaneerd en bouwrijp gemaakt. Ook behoud het besluitgebied de woonfunctie. De kwaliteit van de bodem is geschikt voor de woonfunctie.



#### **4.2.6 Kabels en leidingen**

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Direct ten oosten van het besluitgebied is een 10 kV kabel in de grond aanwezig. Deze is gelegen buiten de percelen van de rijwoningen.

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

#### **4.2.7 Flora & fauna**

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

In 2007 heeft een bureauonderzoek en veldverkenning naar beschermde natuurwaarden plaatsgevonden op de locatie. De volgende conclusie was opgenomen in het onderzoek:

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

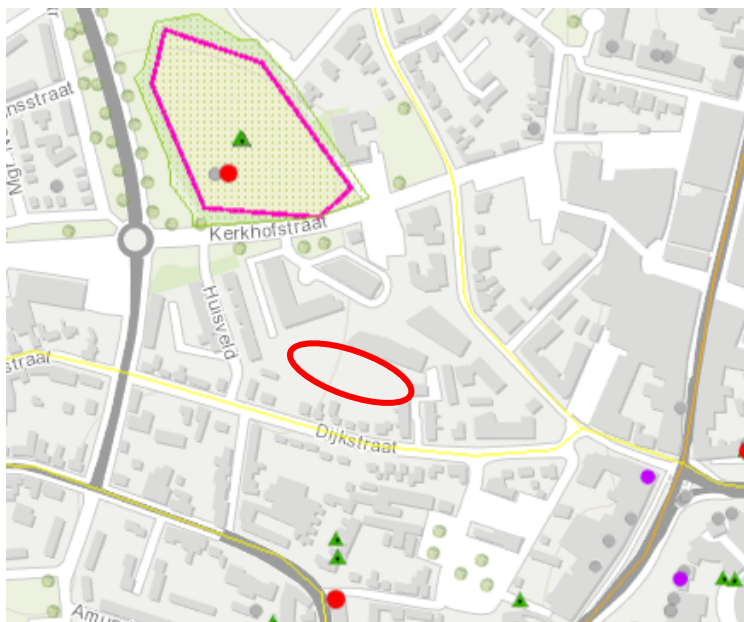
Op basis daarvan zijn de bestaande gebouwen gesloopt en zijn de gronden gesaneerd en bouwrijp gemaakt. Een actualiserend onderzoek is niet noodzakelijk.

#### **4.3 Archeologisch onderzoek**

Er is reeds een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Ook zijn de gronden reeds gesaneerd en bouwrijp gemaakt. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

#### 4.4 Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de Erfgoedkaarten Kempen- en A2 gemeenten is geen cultuurhistorische waarde aangeduid.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met in cirkel besluitgebied.

#### 4.5 Monumenten

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

#### 4.6 Waterhuishouding

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de uitvoering van een watertoets verplicht gesteld. Het doel hierbij is de waarborging van de waterhuishoudkundige doelstellingen bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, in relatie tot de relevante besluiten. In het vigerende bestemmingsplan is reeds een waterparagraaf opgenomen.

De eerste fase van de ontwikkeling Elcomapark, het realiseren van 2 appartementencomplexen is reeds uitgevoerd. Op dit moment wordt fase 2 voorbereid. Fase 2 bestaat uit de realisatie van 21 grondgebonden woningen.

Dit zijn er 4 meer dan in het oorspronkelijke plan (17 grondgebonden woningen) waren voorzien. Doordat een wijziging in het aantal woningen heeft plaatsgevonden heeft de gemeente Valkenswaard gevraagd om inzichtelijk te maken welke consequenties dit heeft voor de waterparagraaf.

Voor deze toelichting / onderbouwing heeft RA infra onderstaande onderbouwing met tekening 15049.1-OT03-0 d.d. 17-06-2015 (zie bijlage) opgesteld, voor fase 1 is tekening 11101.1-OT01-0 d.d. 03-12-2014 (zie bijlage) gebruikt.

### Oorspronkelijke plan

Het oorspronkelijke plan was om in het Elcomapark 2 appartementencomplexen (64 woningen) en 17 grondgebonden woningen te realiseren. Hiervoor is destijds een waterhuishoudkundig plan opgesteld, welke als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. Binnen dit waterhuishoudkundig plan is een berekening opgesteld voor de berging van het hemelwater binnen het projectgebied.

Als basis voor de berekening is het verharde oppervlakte van het plangebied bepaald, welke neerkomt op 7300 m<sup>2</sup>. Op basis van deze oppervlakte dienen de volgende bergingscapaciteiten gerealiseerd te worden.

Bij T=10+10% dient 308 m<sup>3</sup> (= 42mm) berging te worden gerealiseerd.

Bij T=100 dient 396 m<sup>3</sup> (= 54mm) berging te worden gerealiseerd.

### Fase 1

Tijdens fase 1 is het hele terrein bouwrijp gemaakt, dit houdt in dat de riolering voor het hele plangebied is aangelegd. Tevens is er een puinverharding aangelegd.

In fase 1 is in totaal 4.645 m<sup>2</sup> verhard oppervlak aangelegd. Voor fase 2 zou, op basis van 17 grondgebonden woningen excl. berging, nog 2.768 m<sup>2</sup> verhard oppervlak worden aangelegd.

Het totale verharde oppervlak komt hiermee op 7.413 m<sup>2</sup> (excl. de bergingen achter de grondgebonden woningen). Het achterpad achter de grondgebonden woningen wordt niet op het riool aangesloten, hier vindt de afwatering plaats middels infiltratiekolken.

Op basis van de hoeveelheden neerslag dient in het plan de volgende berging gerealiseerd te worden.

Bij T=10+10% dient 7413 x 42 mm = 311,3 m<sup>3</sup> berging te worden gerealiseerd.

Bij T=100 dient 7413 x 54 mm = 400,3 m<sup>3</sup> berging te worden gerealiseerd.

Het riool dat is aangelegd heeft de volgende bergingscapaciteit.

### Inhoud strengen

Materiaal	Lengte strengen in m					Totaal	Inhoud/m	Inhoud in m <sup>3</sup>
Beton Ø800 IT in lava	32,50	27,50	62,50	25,00	17,50	165,00	0,50	82,94
Beton Ø800 IT in zand	65,00	75,00	60,00			200,00	0,50	100,53
Beton Ø800	3,00	7,50	9,00			19,50	0,50	9,80
						Totaal berging in de strengen		193,27

**Inhoud putten**

Aantal	Afmeting	Inhoud/m	Bob	Hoogte muur	Effectieve hoogte	Inhoud in m3
13	1,25x1,25	1,56	23,20	23,90	0,70	14,22
<b>Totaal berging in de putten</b>						<b>14,22</b>

**Inhoud lava/drainagezandpakket**

Materiaal	Aantal m	Hoeveelheid/m	Porositeit	Inhoud in m3
Lava	165,00	1,85	0,40	122,10
Drainagezand	200,00	1,78	0,30	106,80
<b>Totaal berging in lava/drainagezandpakket</b>				<b>228,90</b>

**Totale berging**

Strengen in m3	193,27
Putten in m3	14,22
Lava/drainagezand pakket in m3	228,90
<b>Totale berging in m3</b>	<b>436,39</b>

Hiermee kan geconcludeerd worden dat het riool dat is aangelegd in fase 1 voldoende bergingscapaciteit heeft voor het totale verharde oppervlak van het plangebied.

**Fase 2**

In fase 2 wordt in voor het totale plan, op basis van 21 grondgebonden woningen incl. berging een verhard oppervlak aangelegd van 7.679 m<sup>2</sup>.

Op basis van deze hoeveelheid dient in het plan de volgende berging te worden gerealiseerd.

Bij T=10+10% dient 7.679 x 42 mm = 322,5 m<sup>3</sup> berging te worden gerealiseerd.

Bij T=100 dient 7.679 x 54 mm = 414,7 m<sup>3</sup> berging te worden gerealiseerd.

In totaal kan er 436,39 m<sup>3</sup> regenwater in het aangelegde riool worden geborgen.

**Conclusie**

Op basis van bovenstaande berekeningen kan worden geconcludeerd dat, ondanks de wijziging van 17 naar 21 grondgebonden woningen, de bergingscapaciteit van voldoende omvang is om te voldoen aan de uitgangspunten voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen van Waterschap de Dommel.

Daarnaast is een geohydrologisch onderzoek voor de hele ontwikkelingslocatie verricht door Inpijn-Blokpoel (rapport 28 januari 2008, opgenomen als separate bijlage).

De conclusie is dat de bodem geschikt is voor infiltratie van hemelwater middels oppervlakte-infiltratievoorzieningen en ondergrondse infiltratievoorzieningen. De capaciteit van deze voorzieningen zal worden bepaald aan de hand van de oppervlakte van de nieuw te realiseren bebouwing en verharding. Uitgangspunt daarbij is dat al het regenwater dat op het verhard oppervlak valt, binnen het plangebied wordt opgevangen.

Bij de uitvoering van het plan zal er voor gezorgd worden dat alleen het vuilwater wordt aangeboden. Het hemelwater dat valt op het verhard oppervlak zal volledig op eigen terrein worden verwerkt (infiltratie, hergebruik of andere toepassing). Bij de realisatie van de bebouwing zal gebruik worden gemaakt van duurzame, niet-uitlogende materialen, zodat vervuiling van bodem en grondwater wordt voorkomen.

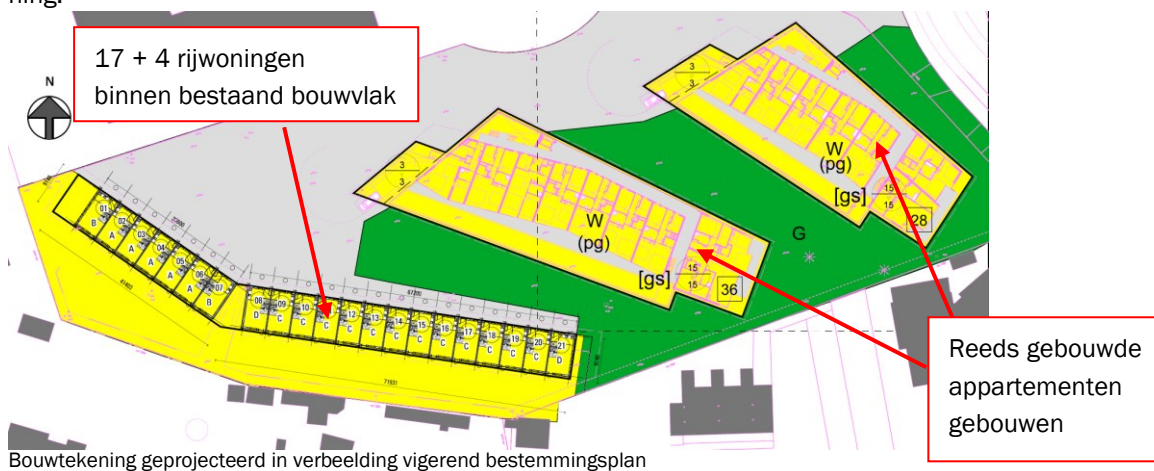
## 5 Planbeschrijving

### 5.1 Stedenbouwkundige/architectonische inpassing

Voorliggend initiatief betreft het toevoegen van 4 extra woningen aan een reeds bestemd aantal van 17 rijwoningen.

De nieuwe woningen passen binnen het bestaande bouwvlak door herpositionering en versmalling van de woningen. De toevoeging van de 4 woningen heeft geen effect op het stedenbouwkundig plan van de locatie.

De woningen betreffen 21 rijwoningen in de sociale huursector. De woningen passen met betrekking tot de goot en bouwhoogte binnen het vigerend bestemmingsplan, en hebben dus een maximale goothoogte van 6 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter. Hierdoor ontstaat er geen extra hinder voor omwonenden in het kader bezonning.



Impressie 21 rijwoningen (Bron: KdV Architectuur)

## Materialisering

De voorgevel wordt opgebouwd op basis van een eenvoudig ritme van drie gevelopeningen naast elkaar met tussenliggende metselwerk penanten. De breedte van al deze openingen zijn gelijk, van zowel deuren als raamopening. Op dit ritme wordt gevarieerd door op één of meerdere lagen ramen weg te laten. De achtergevel is opgebouwd uit een soortgelijk ritme voor de verdieping met een buitendeur en extra groot raam op de begane grond. Een reeks ramen zoals ook toegepast op de voorgevel of de verdieping van de achtergevel geven deze woning vanuit het interieur een ruim zicht op de aangrenzende tuin. Een smal zolderraam wordt gedragen door staand metselwerk.

De voorgestelde baksteen wijkt af van de toegepaste baksteen (zie foto's) voor de tegenoverliggende appartementen. Het is een iets rijkere steen die wordt gemetseld en voorzien van een donkere terugliggende voeg. De dakpannen worden uitgevoerd als betonpan. Zwart met een lichte 'engobe'-uitstraling. (zie impressies). Kozijnen inclusief draaiende delen worden uitgevoerd in kunststof in een lichtgrijze tint. De voordeur wordt uitgevoerd in een wat donkerder leverkleur, grijsbruin.

De eindgevels lopend door en worden afgedekt met een zinken muurafdekprofiel met kraal. Zink wordt eveneens toegepast voor de rechthoekige iets verbrede bakgoten en eveneens voor de vierkante hwa's. Ook de dakrand van de grote dakkapellen wordt in zink uitgevoerd. De 'dakopbouwen' worden zowel aan voor- als aan de zijkanten uitgevoerd in baksteen metselwerk zoals ook toegepast voor de gehele gevel.



Impressie frontaal met dakopbouwen

De detaillering van de openingen is verder uitgewerkt. Kozijnen worden geplaatst achter het metselwerk. Een 'zware' betondorpel met een dikke neus vormt de waterslag aan de onderzijde. Het bovenliggende metselwerk wordt door toepassing van 'murfor' zonder zichtbare latei uitgevoerd.

Onder de dorpels wordt steeds een vlak van staand metselwerk / hoge rollaag aangebracht. Deze vlakken komen ongeveer 2 cm uit het vlak van het overige metselwerk.



Impressie hoekwoning en zijtuin

De scheiding met de erfgrens naar de achtertuinen voor de kopwoningen wordt uitgevoerd in de vorm van blokhagen.

## 5.2 Verkeer en parkeren

Het toevoegen van de 4 extra woningen aan het besluitgebied zal geen ingrijpende gevolgen hebben voor de infrastructuur van de directe omgeving van de locatie. De extra te bouwen woningen zullen geen onevenredige toename van het aantal vervoersbewegingen tot gevolg hebben. De huidige wegenstructuur in de omgeving hoeft dan ook niet te worden aangepast. Het besluitgebied wordt ontsloten vanaf de Waalreseweg.

Om de kwaliteiten van het plan Elcomapark in zijn omgeving zoveel mogelijk uit te buiten, is ervoor gekozen om onder de 2 appartementengebouwen ten oosten van het besluitgebied een parkeergarage te realiseren, waarin het bewonersparkeren voor deze appartementen volledig kan worden gesitueerd.

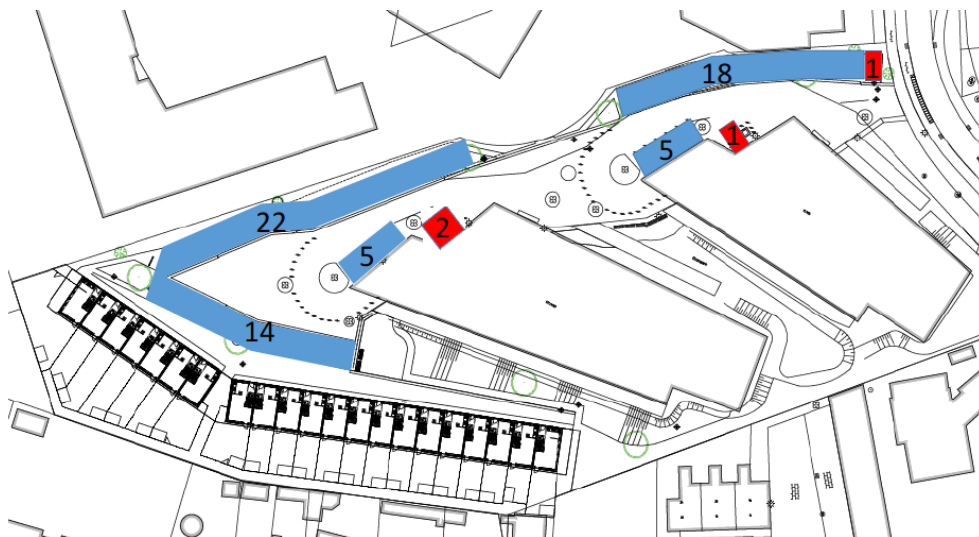
Het parkeren voor de grondgebonden woningen en al het bezoekersparkeren wordt volledig in het gebied op maaiveld opgevangen. Voor het plan dat opgenomen is in het vigerend bestemmingsplan waren 63 parkeerplaatsen nodig. In het inrichtingsplan voor het gehele gebied waren 65 parkeerplaatsen in de openbare ruimte opgenomen.

Bij het toevoegen van 4 woningen dienen ook extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Het plangebied behoort tot de schil van het centrumgebied. Hier hanteert de gemeente qua parkeernormering een parkeernorm voor grondgebonden woningen van 1,4 pp/woning en voor appartementen 1,6 pp/appartement.

Binnen het plangebied dienden daartoe 127 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden (17 woningen x 1,4 pp/woning + 64 appartementen x 1,6 pp/app.). Om de kwaliteiten van het plan in zijn omgeving zoveel mogelijk uit te buiten, is ervoor gekozen om onder elk appartementengebouw een parkeergarage te realiseren, waarin het bewonersparkeren voor deze woningen volledig kan worden gesitueerd (64 parkeerplaatsen). De overige parkeerplaatsen worden op maaiveld gerealiseerd.

Dit betekent wanneer er 4 woningen extra worden gerealiseerd, de parkeerbehoefte toeneemt met 1,4 pp/ woning, wat uitkomt op 6 parkeerplaatsen. In totaal is er dan een behoefte aan 133 parkeerplaatsen. In het plan zijn reeds 129 parkeerplaatsen voorzien. Dit betekent dat er ruimte moet zijn voor 4 extra parkeerplaatsen.

In het inrichtingsplan waren reeds 65 parkeerplaatsen in de openbare ruimte opgenomen. Op onderstaande afbeelding is zichtbaar gemaakt waar de 4 extra parkeerplaatsen binnen het gebied van Elcomapark worden toegevoegd.



Doordat een groot deel van het parkeren onder de appartementengebouwen wordt opgelost kan in de parkeerbehoefte van het plan worden voorzien en blijft er voldoende ruimte voor een aantrekkelijke inrichting van het terrein als parkgebied, met ruimte voor looppaden, groen, speel- en zitplekjes en water. In combinatie met de entrees aan verschillende zijden van het terrein ontstaan aantrekkelijke voetgangersroutes door het gebied.



## 6 Uitvoeringsaspecten

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het project aan de Waalreseweg te Valkenswaard wordt uitgevoerd omdat het bouwplan niet past binnen het bestemmingsplan 'Centrum' zoals vastgesteld d.d. op 28 maart 2013. De grond van voornoemd perceel is in eigendom van de initiatiefnemer, Woningbelang Valkenswaard.

Voor de ontwikkeling wordt geen exploitatieplan vastgesteld omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Voor de ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Valkenswaard en Woningbelang Valkenswaard. Hierin is geregeld dat de ontwikkeling geen financiële gevolgen heeft voor de gemeente Valkenswaard. De kosten van de plannen, gericht op de realisering van 4 extra woningen, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee wordt voldaan aan artikel 6.12 Wro.



# 7 Juridische regeling

## 7.1 Omgevingsvergunning

Voor dit bouwplan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de 'Omgevingsvergunning Locatie Elcomapark'.

## 7.2 Planmethodiek

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een analoog en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt. Er zijn geen bouw- en gebruiksregels opgesteld voor dit bouwplan. De omgevingsvergunning (het besluit) - inclusief deze ruimtelijke onderbouwing - vormen namelijk de directe bouwtitel voor het bouwplan.



## 8 Overleg en zienswijzen

### 8.1 Overleg

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn. Bij dit projectbesluit gaat het om de aanpassing van het aantal woningen van 17 naar 21 binnen het bestaand stedelijk gebied van Valkenswaard. In het kader van het vooroverleg wordt de concept ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap.

De resultaten van dit overleg worden in een later stadium ingevoegd.

### 8.2 Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning waar deze ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt wordt voor eenieder ter visie gelegd.