

Bestemmingsplan 'Barentszstraat 3'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Bestemmingsplan 'Barentszstraat 3'

Toelichting

Gemeente Valkenswaard

Voorontwerp

Versiedatum 09-06-2021

NL.IMRO.0858.BPbarentszstraat3-VO01



Inhoudsopgave

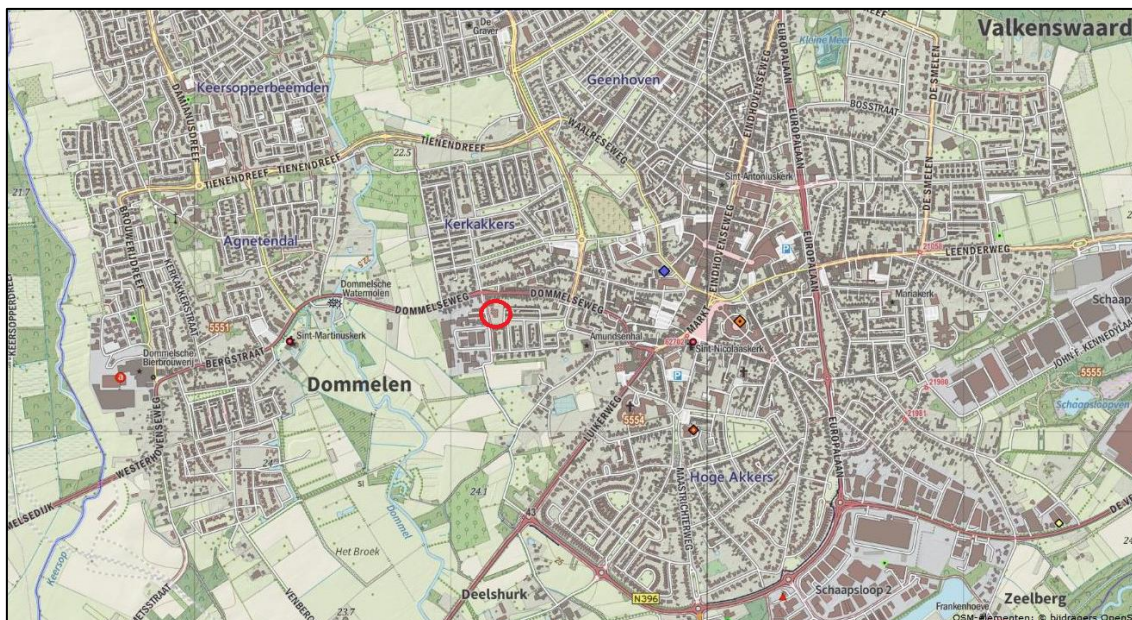
Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding.....	4
1.2.	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2.	Plangebied.....	6
2.1.	Situering	6
2.2.	Bestaande juridische regeling	6
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4.	Bestaande situatie	19
4.1.	Ruimtelijke en functionele kwaliteit	19
4.2.	Fysieke milieuwaarden.....	19
4.3.	Historische kwaliteit.....	34
Hoofdstuk 5.	Planbeschrijving.....	37
5.1.	Stedenbouwkundige plan.....	37
5.2.	Verkeer en parkeren	37
Hoofdstuk 6.	Uitvoeringsaspecten	39
6.1.	Handhaving.....	39
6.2.	Economische uitvoerbaarheid.....	40
Hoofdstuk 7.	Juridische regeling	42
7.1.	Algemeen	42
7.2.	Artikelsgewijze toelichting	42
Hoofdstuk 8.	Overleg en inspraak	46
8.1.	Voorverleg	46
8.2.	Inspraak	46
	Bijlagen bij de toelichting.....	47

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het initiatief betreft de realisatie van maximaal 12 rijwoningen aan de Barentszstraat in Valkenswaard. De locatie was in het verleden bebouwd met een schoolgebouw dat de laatste jaren dienst deed als voedselbank. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Valkenswaard Noord”.

Het plan bevat geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Daarom is het nodig om voor dit planvoornemen een nieuw juridisch-planologisch kader vast te stellen. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.



Topografische kaart (planlocatie rood omcirkeld)

1.2. Leeswijzer

Het bestemmingsplan ‘Barentszstraat 3’ bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is deze toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de situering en de geldende juridische regeling opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de bestaande situatie en een verantwoording van alle relevante

planologische- en milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de planontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 6 bevat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en handhaving. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de procedure van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2. Plangebied

2.1. Situering

Het plangebied is gelegen in het westen van Valkenswaard in de wijk Kerkakkers. Het adres is Barentszstraat 3 te Valkenswaard. Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel D4303 en heeft een kadastrale oppervlakte van 3.077 m². In de huidige situatie is sprake van een braakliggend terrein. De locatie was in het verleden bebouwd met een schoolgebouw dat de laatste jaren dienst deed als voedselbank.

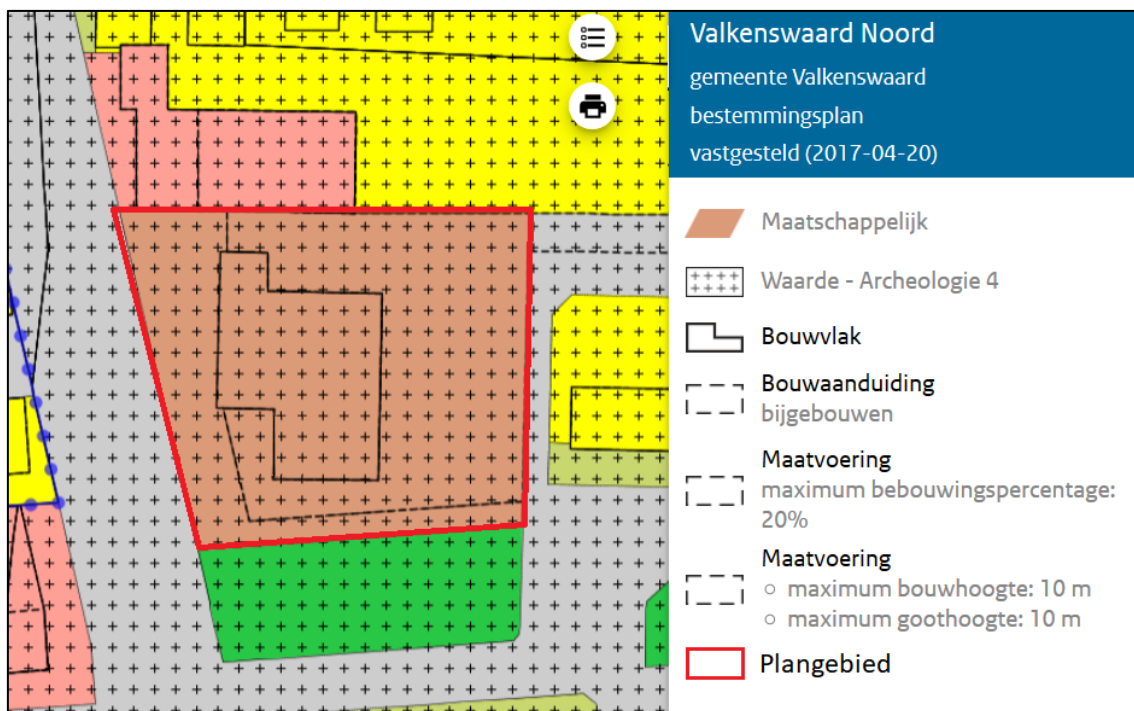


Uitsnede luchtfoto met kadastrale situatie (het plangebied blauw omlijnd)

2.2. Bestaande juridische regeling

Tot het moment waarop het nieuwe bestemmingsplan 'Barentszstraat 3' in werking treedt, geldt onderstaand bestemmingsplan.

Vigerend bestemmingsplan	Vaststelling
Valkenswaard Noord	28-03-2013



Uitsnede geldend bestemmingsplan Valkenswaard Noord

Het plangebied heeft de bestemming Maatschappelijk. Daarnaast geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4, ter bescherming van de archeologische waarden. Het voormalige gebouw is aangeduid met een bouwvlak. Daarnaast is een aanduiding opgenomen voor de bijgebouwen en gelden bouwregels zoals een maximum bebouwingspercentage van 20% en een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 10 meter en 10 meter.

De zuidgrens grenst aan de bestemming Groen. De oost- en westzijde grenzen aan de bestemming Verkeer. Noordelijk is de bestemming Detailhandel en Wonen aanwezig.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Beoordeling plan

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang. Bij het plan zijn geen nationale belangen in het geding en het doet geen afbreuk aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland

vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is bedoeld om te komen tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is het aantal treden van de ladder gewijzigd van drie naar in beginsel één trede. In artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening is het volgende opgenomen:

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 Ladder is alleen van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Op basis van de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Is dit het geval, dan is een Laddertoets vereist en is daarmee een beschrijving van de behoefte nodig. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Denk hierbij aan specifieke woningtypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 12 wooneenheden op de locatie van een voormalig schoolgebouw. Gelet op het bovenstaande is dit een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Daarom dient de toelichting van dit bestemmingsplan een motivering van de behoefte aan de beoogde ontwikkeling te bevatten. In paragraaf 3.2.4 wordt in het kader van de Brabantse Agenda Wonen gemotiveerd dat er in regionaal verband kwantitatief voldoende behoefte bestaat aan de woningen. In paragraaf 3.3.3 is aan de hand van de gemeentelijke woningbouwprogrammering gemotiveerd dat er kwalitatief behoefte bestaat aan de woningen. Korteheidshalve wordt hier in deze paragraaf naar verwezen.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een duurzame verstedelijking.

3.1.4. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) opgesteld. De regels van het Barro en Rarro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

Beoordeling plan

Uit het Barro en de Rarro vloeien geen bepalingen voort die rechtstreeks doorwerken in dit bestemmingsplan. Wel blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied voor windturbines van militair radarstation Herwijnen. In de Rarro is binnen dit gebied een maximumbouwhoogte van 90 meter ten opzichte van NAP opgenomen voor het bouwen van windturbines. Aangezien dit plan geen windturbine of andere bouwwerken van een dergelijke hoogte mogelijk maakt, levert dit artikel in de Rarro geen belemmeringen op voor dit plan.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende planMER vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Deze 'Brabantse Omgevingsvisie' is opgesteld met het oog op de naderende invoering van de Omgevingswet, waarin onder andere het instrument structuurvisie wordt vervangen door het instrument omgevingsvisie. De achterliggende doelen van de Omgevingswet komen dan ook terug in de Brabantse Omgevingsvisie. Met de omgevingsvisie wordt de ambitie voor de Brabantse leefomgeving tot 2050 geformuleerd. Daarbij worden ook tussendoelen gesteld voor wat de provincie in 2030 voor elkaar wil hebben om de ambitie voor 2050 te kunnen verwezenlijken. Tot slot geeft de omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Draagvlak en draagkracht zijn daarbij belangrijke begrippen.

In de omgevingsvisie worden één basisopgave en vier hoofdogaven uitgewerkt in een langetermijnvisie (2050) en middellangetermijndoelstellingen (2030):

- *Basisopgave:* Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- *Hoofdogaven:*
 - Werken aan de Brabantse energietransitie;
 - Werken aan een klimaatproof Brabant;
 - Werken aan de slimme netwerkstad;
 - Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Het beleid uit de Omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in programma's en de Omgevingsverordening. De programma's bevatten vooral concrete maatregelen die zelfbindend zijn voor de provincie. De omgevingsverordening bevat vooral bindende regels voor lagere

overheden en burgers. Verderop in dit hoofdstuk wordt ingegaan op de Interim omgevingsverordening.

3.2.2. Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, met aandacht voor bescherming tegen hoogwater, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Aandacht wordt gevraagd voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). De provincie realiseert haar doelen door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Deze vier ruimtelijke structuren worden in deel B beschreven en zijn de Groenblauwe structuur, het Landelijk gebied, de Stedelijke structuur, en Infrastructuur.

Beoordeling plan

Onderhavig plangebied bevindt zich in binnen het 'Stedelijke concentratiegebied'. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma. Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van provincie Noord-Brabant, mits voldaan wordt aan de regionale woningbouwafspraken en de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.1.3. is ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.2.4 is ingegaan op de Brabantse Agenda Wonen, waarin de meest actuele afspraken voor woningbouw per gemeente en regio zijn weergegeven.

Gelet op het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

3.2.3. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. De Interim omgevingsverordening vervangt een aantal provinciale verordeningen:

- Provinciale milieuverordening
- Verordening natuurbescherming
- Verordening ontgrondingen
- Verordening ruimte

- Verordening water
- Verordening wegen

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is nagenoeg beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. Doordat de Omgevingswet volgens huidige planning pas op 1 januari 2022 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet.

De interim omgevingsverordening is opgebouwd volgens een doelgroepenbenadering. Dit betekent dat de regels in de Interim omgevingsverordening zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel leidend is. Daarbij wordt grofweg onderscheid gemaakt tussen de doelgroepen 'Burgers en bedrijven' (hoofdstuk 2, rechtstreeks werkende regels voor activiteiten), gemeenten (hoofdstuk 3, instructieregels), waterschappen (hoofdstuk 4, instructieregels), gedeputeerde staten (hoofdstuk 5, instructieregels), en faunabeheer en beheer waterwegen (hoofdstuk 7). Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de bepalingen uit hoofdstuk 3 van belang.



Uitsnede Interim omgevingsverordening kaart 3 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed'

Instructieregels voor gemeenten: Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

Met dit bestemmingsplan wordt een stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. In de Interim omgevingsverordening is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, binnen 'Stedelijk gebied' dient te liggen. Dat is volgens de kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' het geval, aangezien het gebied binnen 'Concentratiegebied' ligt. In het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet verder onderbouwd worden dat het om een

duurzame stedelijke ontwikkeling gaat en dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. In paragraaf 3.1.3. is dit beschreven.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 3.1.2 van de regels van de Interim omgevingsverordening zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de evenwichtige toedeling van functies. In de verordening is bepaald dat een bepaalde bestemming pas aan gronden mag worden toegekend als sprake is van een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daarbij moet rekening worden gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, en meerwaardecreatie.

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van nieuwbouwwoningen na sloop van een voormalig schoolgebouw binnen stedelijk gebied.

Bij de lagenbenadering komen de volgende lagen en thema's aan de orde:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Al deze aspecten komen terug in deze toelichting bij het bestemmingsplan. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het plan voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening is gehouden met de verschillende (thema's binnen de) lagen. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor dit plan zijn en dat het plan voorziet in een veilig en goed woon- en leefklimaat.

Overige rechtstreeks werkende- of instructieregels zijn voor dit plan niet relevant. Gelet op het voorgaande past de ontwikkeling binnen de regels van de Interim omgevingsverordening.

3.2.4. Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Daarin nodigt de provincie alle subregio's uit om, samen met relevante partijen op de woningmarkt en de provincie, een regionaal perspectief op wonen te ontwikkelen.

Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. In deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten.

In de Brabantse Agenda Wonen wordt genoemd dat ruim baan moet worden gegeven voor goede plannen. "Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig

ruimtegebruik biedt ruim baan voor ‘goede plannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruim baan dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.”

Per gemeente is een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de Verordening ruimte is deze ‘programma-indicatie’ richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van 12 woningen aan de woningvoorraad (plancapaciteit). Zoals in de Brabantse Agenda Wonen is aangegeven biedt het beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik ‘ruim baan voor goede plannen binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen’, waaronder een locatie als deze.

In de prognose voor de subregio Eindhoven-Helmond, waartoe Valkenswaard behoort, is geïndiceerd dat de woningvoorraad toeneemt met ongeveer 22.900 tot 27.550 woningen voor de periode 2017-2029. Daarbij is voor de gemeente Valkenswaard geïndiceerd dat deze bandbreedte een toename van 475 tot 825 woningen betreft. De toevoeging van 12 woningen op basis van dit bestemmingsplan past ruimschoots binnen deze bandbreedte.

Gelet op het voorgaande past dit woningbouwinitiatief binnen de woningbouwafspraken uit de Brabantse Agenda Wonen.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Valkenswaard

De gemeenteraad van Valkenswaard heeft op 2 juli 2012 de Structuurvisie Valkenswaard, deel A nieuwe stijl vastgesteld. Dit deel van de structuurvisie dient als ruimtelijk toetsingskader en als visie op hoofdlijnen gericht op de lange termijn. Deel A van de structuurvisie formuleert niet alleen de ontwikkelingskoers voor de lange termijn, maar biedt tevens het casco voor concrete projecten en plannen. Het is dus een toetsingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het ruimtelijk-functioneel programma van deel A is (financieel) uitgewerkt in deel B van de structuurvisie: de uitvoeringsparagraaf. Dit deel van de structuurvisie is op 28 november 2013 vastgesteld.

Deel A van de structuurvisie bevat de toekomstvisie voor Valkenswaard tot 2030. Dit wordt gedaan aan de hand van verschillende thema’s. Vervolgens wordt per gebied aangegeven welke uitgangspunten hier centraal staan. Voor dit bestemmingsplan is met name het stedelijk gebied ‘woongebieden’ van belang.

Het algemene uitgangspunt bij eventuele nieuwe inbreidingsmogelijkheden is dat de ontwikkeling dient aan te sluiten bij de bestaande omgeving. Bij inbreiding in woonwijken is het 'dorps' bouwen uitgangspunt. Dit kan invulling krijgen door kleinschaligheid, diversiteit in de bebouwing en geleidelijke overgangen.

Of en welke inbreidingslocaties tot ontwikkeling komen, zal afhangen van de behoeftes die er op termijn zijn voor dat gebied. Indien er plannen zijn voor woningbouw, dan dient de ontwikkeling te passen binnen het woningbouwprogramma. Indien er meer gebouwd wordt dan daar behoefte aan is, bestaat het risico dat mogelijk de bestaande woningen leeg komen te staan. Dit zou een ongewenste ontwikkeling zijn.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van rijwoningen op een voormalige schoollocatie. Dit is een goed voorbeeld van een inbreidingsproject waarbij het dorps bouwen uitgangspunt is. De rijwoningen zijn passend in de woonbuurt. Daarnaast past de woningbouw binnen het woningbouwprogramma.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen het beleid uit de Structuurvisie. Voor wat betreft het thema wonen / volkshuisvesting wordt verderop in de toelichting ingegaan op het actuele beleid van gemeente Valkenswaard.

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

3.3.3. Woningbouwprogrammering 2019-2021

Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad de notitie "Integrale afweging en prioritering van woningbouwplannen in Valkenswaard" vastgesteld en op grond van deze notitie gekozen voor het ontwikkelen van een aantal binnenstedelijke woningbouwplannen. Inmiddels zijn veel van de geprioriteerde woningbouwplannen gerealiseerd of in een ver stadium van voorbereiding of uitvoering. Om ook in de komende jaren weer een goede focus te hebben op woningbouwplannen die aansluiten bij de ambities van de gemeente Valkenswaard is het nodig opnieuw naar de woningbouwprogrammering te kijken. Op basis van een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde woningbouwprogrammering kunnen nieuwe plannen in ontwikkeling worden genomen. Dit met als doel om te zorgen dat er voldoende nieuwbouw wordt gerealiseerd om de ambities uit onder andere de toekomstvisie te realiseren.

Context nu

De context in 2021 is wezenlijk veranderd ten opzichte van de context in 2015. De economische crisis is duidelijk voorbij en de woningmarkt is zelfs oververhit, met name in de grotere steden met uitstraling naar de randgemeenten. Landelijk is sprake van een groot woningtekort. Ook in Brabant ligt er nog een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er

nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. De woningbouwopgave biedt ook kansen voor de aanpak van thema's als leegstand en transformatie van de teruglopende detailhandel. Woningbouw is het enige type vastgoed waar de komende jaren nog een behoorlijke vraag naar is, in tegenstelling tot bijvoorbeeld winkels, kantoren en maatschappelijk vastgoed. Woningbouw kan daarom ook vrijwel als enige sector een substantiële bijdrage leveren aan maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken zoals het terugdringen van leegstand en verloedering en daarmee het verhogen van de binnenstedelijke ruimtelijke kwaliteit. Het is daarom belangrijk dat plannen voor herbestemming van leegstaande gebouwen of plannen voor inbreiding voorrang krijgen op uitbreidingslocaties.

Dit is terug te zien in de Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant die in 2018 is vastgesteld. De provincie geeft in de Brabantse Agenda Wonen (2018, zie paragraaf 3.2.4) ruim baan aan gemeenten om inbreidingsplannen te realiseren die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving binnenstedelijk en die tot doel hebben om locaties te transformeren of te herontwikkelen ter bestrijding of voorkoming van (dreigende) leegstand.

Kwaliteit gaat boven kwantiteit, hetgeen betekent dat gemeenten de gelegenheid krijgen om binnenstedelijk locaties te herontwikkelen, ook als hiermee de woningbouwaantallen volgens de prognose (het woningcontingent) wordt overschreden. Bij herontwikkeling binnenstedelijk speelt ook de Ladder voor duurzame verstedelijking een minder relevante rol, omdat deze dwingend voorschrijft dat uitbreiding alleen mogelijk is wanneer de ontwikkeling binnenstedelijk niet mogelijk is. Door binnenstedelijk te herontwikkelen kan de kwaliteit van het centrum en de wijken dus worden verhoogd en hebben gemeenten alle ruimte om extra woningen te ontwikkelen zonder beperkt te worden door woningcontingentering.

Kwantitatieve behoefte

Voor de kwantitatieve woonbehoefte is de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant leidend. De laatste prognose van de provincie (2020) geeft voor Valkenswaard een behoefte van 15.855 woningen op 1-1-2030. Om de aanvullende behoefte voor de komende 10-jaarsperiode te berekenen moeten hier de huidige woningvoorraad en plannen in uitvoering van afgetrokken worden. Uit de Woningbouwprogrammering 2019-2021 blijkt dat er derhalve op peildatum 1-1-2019 behoefte was aan nog 600 woningen. Daarvan waren 350 woningen al opgenomen in de programmering (harde/zachte plancapaciteit), waardoor een aanvullende behoefte van 250 woningen bestond op 1-1-2019.

Gemeente Valkenswaard voegt daaraan toe dat de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose in de afgelopen jaren leidend was voor de regionale afspraken over de woningbouwprogramma's van de gemeenten. Die aantallen worden nu in de Brabantse Agenda Wonen door de provincie losgelaten voor zover het binnenstedelijke herontwikkeling en transformatie betreft ten behoeve van de kwaliteit van de leefomgeving. Dit betekent dat de bovenstaande, kwantitatieve behoefte veel minder relevant is geworden, zolang de focus op binnenstedelijke herontwikkeling blijft. Het uitgangspunt is dat waar mogelijk en reëel (economisch haalbaar) de invulling van locaties met nieuwbouw wordt gericht op de ambities van gemeente Valkenswaard en de mogelijkheden die daartoe worden geboden op basis van

het provinciale beleid. Het programma mag kwantitatief een ruime programmering bevatten, en die ruimte wil gemeente Valkenswaard ook opzoeken.

Kwalitatieve behoefte

In 2018 is in MRE-verband een kwalitatief woningmarktonderzoek uitgevoerd. In het kwalitatief woningmarktonderzoek wordt onderzocht in welke mate inwoners op zoek zijn naar een (andere) woning en wat hun woonwensen zijn. Dit onderzoek geeft een beeld van hoe de vraag naar woningen er kwalitatief uit ziet (welk type woningen). Deze woonwensen zijn vergeleken met de lopende programmering (het aanbod) op peildatum 1-1-2018. In onderstaande tabel is dit weergegeven. Uit de tabel kan worden opgemaakt dat op basis van de meest recente gegevens de lopende woningbouwprogrammering nog steeds goed aansluit op de kwalitatieve vraag (woonwensen).

Nieuwbouwaanbod lopende plannen	woonwensen	aanbod
Koop eengezinswoning	58,7%	56,7 %
Koop meergezinswoning	6,9%	9,9 %
Huur eengezinswoning	14,3%	13,8%
Huur meergezinswoning	20,0%	19,6 %

Kwalitatief heeft gemeente Valkenswaard de volgende ambities:

- Jongeren voor Valkenswaard behouden en jongeren en jonge gezinnen aantrekken door een aantrekkelijke woongemeente te zijn. Er dient meer aandacht te zijn voor niet alleen sociale huurwoningen, maar ook andere woningtypen zoals betaalbare (instapklare) koopwoningen en commerciële huur tot € 1.000,- per maand;
- Realiseren van relatief kleine, betaalbare en levensloopbestendige woningen (nul-treden woningen) voor de huisvesting van ouderen. Een neveneffect is dat hierdoor doorstroom op gang komt, waar andere doelgroepen (jongeren en jonge gezinnen) bij gebaat zijn;
- Betere verbinding tussen wonen en zorg, waarbij de zorgvraag de eisen aan de huisvesting bepaalt;
- Zorgen voor een duurzame woningvoorraad, waarbij wordt gestreefd naar nul-op-de-meter;
- Realiseren van een compacter centrum, onder andere door aan de randen van het kernwinkelgebied leegstaande niet-woonfuncties te herontwikkelen naar woonfuncties. Transformaties met toevoeging van appartementen is daarbij vaak noodzakelijk;
- Invulling geven aan locaties die al deel uitmaken van de woningbouwprogrammering (harde en/of zachte plancapaciteit) en prestatieafspraken met Woningbelang.

Beoordeling plan

Dit plan voorziet in de realisatie van 12 rijwoningen (sociale koop) binnen bestaand stedelijk gebied. Het project is opgenomen in de woningbouwprogrammering (zachte plancapaciteit) van de gemeente Valkenswaard, en draagt daardoor bij aan de genoemde ambities om gemeentelijke locaties tot ontwikkeling te brengen.

Ook kwantitatief is voldoende ruimte voor deze ontwikkeling. Zeker omdat voor deze vorm van woningbouw ruim baan wordt gegeven in de Brabantse Agenda Wonen. Zodoende kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid.

3.3.4. Agenda 22

In 2016 is het VN-verdrag voor de rechten van mensen met een beperking door Nederland ondertekend. De bedoeling van het verdrag is, dat de samenleving ervoor zorgt dat er zo weinig mogelijk obstakels zijn voor mensen met een beperking. Dit is samengevat in een 22-tal regels, de zogenaamde Agenda 22.

Gemeente Valkenswaard wil voldoen aan het wettelijk kader en geeft daar zoveel als mogelijk uitvoering aan. Daartoe is op 19 april 2018 het beleidskader “Kadernota toegankelijk Valkenswaard 2018-2021” vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens is eind 2018 de “Uitvoeringsnota Toegankelijk Valkenswaard” vastgesteld. Het doel van deze uitvoeringsnota is ervoor te zorgen dat mensen met een beperking effectief en op voet van gelijkheid kunnen meedoen in de samenleving, in de breedste zin van het woord. Het betreft toegankelijkheid op allerlei terreinen: arbeid, onderwijs, wonen, verkeer en vervoer, zorg, ondersteuning, sport, cultuur, vrijetijdsbesteding en uitgaan. Daarbij gaat het niet alleen om toegankelijkheid van de openbare ruimte en van gebouwen, maar ook om bijvoorbeeld digitale toegankelijkheid van de website.

In de uitvoeringsnota is met betrekking tot het ruimtelijk domein opgenomen dat nieuwe bouwwerken door de gemeente worden getoetst aan het bouwbesluit, een Algemene maatregel van bestuur (AMvB). Hierin zijn vaste criteria opgenomen waaraan alle bouwwerken moeten voldoen en daarmee wordt de toegankelijkheid zoveel mogelijk gewaarborgd. Bovendien moet er rekening worden gehouden met bijvoorbeeld blindegeleidestroken, trottoirverlagingen, automatische deuren, juiste manieren van bestrating en putdeksels en het verzorgen van een makkelijke 'achterom' voor gebruikers van een scootmobiel. Hiermee wordt oversteken voor mensen met een fysieke beperking vergemakkelijkt en wordt het voor gebruikers van een scootmobiel makkelijker om hun perceel of woning via de achterzijde te bereiken.

Beoordeling plan

Bij de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning voor dit project zal worden beoordeeld of aan bovenstaande wordt voldaan.

Hoofdstuk 4. Bestaande situatie

4.1. Ruimtelijke en functionele kwaliteit

Het plangebied ligt in het westen van de kern Valkenswaard. Het perceel is gelegen aan de Barentszstraat ten zuiden van Dommelseweg. De woonbuurt kenmerkt zich door rechthoekige straatpatronen en voornamelijk rij- of twee-onder-één-kapwoningen. De Dommelseweg is een oud lint met veel lintbebouwing. Het plangebied is in de huidige situatie braakliggend, nadat het voormalig schoolgebouw is gesloopt in 2019. Het gebouw had de laatste jaren de functie als voedselbank. De zuidgrens van het plangebied grenst aan openbaar groen. Deze groenstrook bestaat uit een tiental bomen, grasveld en een wandelpad. Direct ten noorden van de planlocatie is een bloemist gesitueerd. Ten westen van het plan zijn recentelijk nieuwbouwwoningen gerealiseerd aan de Henry Hudsonhof. Ten oosten van het plangebied bevinden zich rijwoningen die gelegen zijn aan de Columbusstraat.



Zicht vanuit de Barentszstraat op het voormalig schoolgebouw (google maps)

4.2. Fysieke milieuwaarden

4.2.1. Water

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap De Dommel. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid van de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel. Daarna wordt ingegaan op de waterhuishoudelijke situatie ter plaatse.

Beleid

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

De zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving staat centraal in dit Provinciaal Milieu- en Waterplan. Het Provinciaal Milieuplan 2012-2015 en het Provinciaal Waterplan 2010-2015 gaven hieraan de afgelopen jaren invulling. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) 2016-2021 integreert de milieu- en de wateropgave, geheel in de geest van de Omgevingswet. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

Noord-Brabant is duurzaam beschermd tegen overstromingen vanuit het hoofdwatersysteem. In 2050 heeft de provincie alle maatregelen uitgevoerd die nodig zijn om te voldoen aan de wettelijke beschermingsnormen. Er is lokaal maatwerk geleverd en zoveel mogelijk rekening gehouden met economie, natuur, recreatie, cultuurhistorie, landschap, agrarisch gebruik en leefbaarheid in dorpskernen. De kwaliteit van het rivierengebied is veel hoger dan voorheen en heeft een belangrijke economische waarde. Het rivierbed wordt zo min mogelijk bebouwd.

Het regionale watersysteem is robuust ingericht, zodat wateroverlast voorkomen kan worden, ook bij een veranderend klimaat. Hierbij wordt de trits vasthouden, bergen, afvoeren gehanteerd. Als in het systeem waterkeringen noodzakelijk zijn, dan voldoen ze aan de gestelde normen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt ervoor gezorgd dat die niet ten koste gaan van de hoeveelheid water die het watersysteem kan bergen (waterbergend vermogen).

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' is een strategisch document. Hierin is aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe die te bereiken zijn. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Milieu- en Waterplan. Binnen het waterbeheerplan zijn vijf thema's aan de orde, te weten 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water' en 'mooi water'. Op basis van deze thema's worden in het waterbeheerplan enkele doelen uitgewerkt. Deze doelen zijn onderverdeeld en toegespitst naar de gebruiker:

- water in de bebouwde omgeving;
- water en bedrijven;
- water en landbouw;
- water en natuur.

In onderhavig plan is met name het thema 'droge voeten' aan de orde, in die zin dat extra bebouwing of verharding niet mag leiden tot wateroverlast binnen het plangebied en de omgeving. Daarbij is voornamelijk het aspect 'water in de bebouwde omgeving' van belang. De goede kwaliteit van de leefomgeving in steden en dorpen staat onder druk door een veranderend klimaat: dit leidt tot meer en heviger regen, langdurigere droogte en meer warme dagen. Door de klimaat- en wateropgaven op te pakken, kan de stedelijke kwaliteit verbeteren en worden toekomstige maatschappelijke kosten gemeden. Deze zogenaamde klimaatbestendige en waterrobuuste omgeving houdt in:

- waar na hevige regen, ondanks water op straat, winkels en woningen droog blijven, mensen en diensten de hoofdwegen kunnen blijven gebruiken en de gezondheid niet bedreigd wordt;

- waar aantasting van funderingen, ongelijkmatige zetting en schade aan groen – als gevolg van een te lage of te hoge grondwaterstand – worden voorkomen;
- waarin inwoners en ontwikkelende partijen de momenten van ruimtelijke (her)inrichting en beheer benutten om de stad aantrekkelijker te maken en tegelijkertijd stedelijke water- en klimaatopgaven voor de lange termijn te realiseren;
- waarin inwoners oog hebben voor de samenhang tussen de belevingswaarde en de gebruikswaarde van water (waterbewustzijn). Ook hebben ze kijk op de samenhang tussen hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en afvalwater;
- waar groen en blauw worden ingezet voor verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en tegelijkertijd voor het bergen van hemelwater, het vasthouden van water in droge perioden en het temperen van hitte (hittestress).

Gezamenlijke Keur 2015

Op 1 maart 2015 is de gezamenlijk Keur van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel in werking getreden. Deze keur is opgesteld in het kader van een landelijke uniformering. Daarbij is volgens een landelijk model van de Unie van Waterschappen een gedereguleerde en geüniformeerde keur met bijbehorende algemene regels en beleidsregels gerealiseerd.

In artikel 3.6 van de Keur 2015 is bepaald dat het verboden is zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. In artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015 is een vrijstelling opgenomen voor dit verbod. Deze vrijstelling kan worden verleend indien:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Deze maatregelen moeten voldoen aan bepaalde eisen en een minimale compensatie zoals genoemd in artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2022

Met het Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2022 geeft de gemeente Valkenswaard invulling aan haar zorgplicht voor (stedelijk) afvalwater, hemelwater en grondwater, alsmede een doelmatig en duurzaam beheer van de gemeentelijke riool- en watervoorzieningen.

In het gemeentelijk rioleringsplan zijn voor een aantal thema's ambities opgenomen. Voor dit plan is relevant dat Valkenswaard in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht. Bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen neemt klimaatadaptatie dan ook een belangrijke plaats in zodat geen nieuwe kwetsbaarheden ontstaan door extreme neerslag, langdurige droogte en extreme hitte. Afvalwater en hemelwater worden steeds meer gescheiden van elkaar ingezameld en verwerkt. Perceeleigenaren dienen zich bewust te zijn van de eigen verantwoordelijkheid voor het verwerken van het hemelwater dat op het eigen terrein valt.

Nieuwe ontwikkelingen (zowel in- als uitbreidingen) dienen hydrologisch neutraal te zijn. Belangrijk is dat het stedelijk watersysteem (grondwater, oppervlaktewater, riolering) een robuuste en begrijpbare werking heeft. Dit stelt hoge eisen aan het ontwerp, de uitvoering en het beheer.

Bij in- en uitbreidingen wordt onderscheid gemaakt in de toename van verhard oppervlak (zie onderstaande afbeelding uit het gemeentelijk rioleringsplan 2019-2022). De insteek is om bij toename van verhard oppervlak 15 - 60 mm berging, bij voorkeur, op eigen terrein te realiseren. Daarbij gaat de voorkeur uit naar centrale waterberging binnen het plangebied.

Tabel 8 Eisen aan in- en uitbreidingen

Vloerpeil	Toename verhard oppervlak		
	> 0,2 ha	50 m ² - 0,2 ha	< 50 m ²
Nieuwe woningen bij voorkeur >0,3m boven wegpeil in plaats van 0,2m (tet betrekking tot extra veiligheid)	- 60 mm hemelwater bergen op eigen terrein - Perceeleigenaar overlegt een aansluitplan (doel: grip houden op riolering)	- 15 mm hemelwater bergen op eigen terrein - Perceeleigenaar overlegt een aansluitplan (doel: grip houden op riolering)	- Geen regels
	Herinrichting		
	Bij her in te richten verhard oppervlak in geval van herbouw of inbreidingsplannen > 200 m ² geldt de regel 15 mm hemelwater bergen op eigen terrein als inspanningsverplichting		

Huidige situatie

Grondwater

Tritium Advies heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage bij deze toelichting). Uit dit onderzoek blijkt dat de maaiveldhoogte 24 m+ NAP bedraagt. Vervolgens is ondervonden dat de stroming van het freatisch grondwater globaal noordwestelijk gericht is en zich bevindt op een hoogte van circa 22 m+ NAP. De grondwaterstand bevond zich tijdens de peilbuismeting op 1,83 m-mv. Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie.

Oppervlaktewateren

Zowel binnen het plangebied als in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Bodem

De deklaag heeft een dikte van 8 meter en bestaat uit zeer fijn tot zeer grof zand, lokaal kleilig, grindig of humeus. Deze laag is matig doorlatend. Vervolgens heeft het 1e watervoerende pakket een dikte van 33 meter en is opgebouwd uit matig fijn tot uiterst grof zand, lokaal grindig. Het 1e watervoerende heeft een goede doorlatendheid. Uit de boorprofielen van het bodemonderzoek is gebleken dat de bodem tot 0,3 m-mv opgebouwd is uit zeer fijn en zwak siltig zand. De bodem is van 0,3 m-mv tot 0,8 m-v samengesteld uit matig fijn en siltig zand. Vervolgens bestaat de bodem van 0,8 m-mv tot 1,6 m-mv uit matig fijn en matig siltig zand. Het Grondwaterboekje (Bot, 2011) geeft voor zeer fijn zand een doorlatendheid tussen de 1 en 6 meter per dag weer. De doorlatendheid van matig fijn zand ligt tussen de 3 en 15 meter per dag. Infiltratie is in principe mogelijk wanneer de bodem een doorlatendheidswaarde heeft van 0,8 per dag.

Waterbergingsopgave

Het planvoornemen behelst de realisatie van maximaal 12 rijwoningen op een terrein zonder bebouwing of verharding. Op navolgende afbeelding is aangegeven hoe het terrein in de toekomst wordt gebruikt.



Indeling plangebied

Gebruik oppervlak	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Totaal plangebied	3.077 m ²	3.077 m ²
Dakoppervlak (verhard)	740 m ²	1.544 m ²
Terreinverharding gebied (verhard)	815 m ²	1.115 m ²
Onverhard / groen (onverhard)	1.522 m ²	418 m ²
<i>Totaal onverhard (groen)</i>	<i>1.522 m²</i>	<i>418 m²</i>
<i>Totaal verhard (terreinverharding, dakoppervlak)</i>	<i>1.555 m²</i>	<i>2.659 m²</i>

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de totale verharding toeneemt met circa 1.104 m² (totaal verhard nieuwe situatie minus totaal verhard oude situatie). Omdat de toename van het verhard oppervlak groter is dan 500 m² geldt vanuit het waterschap een compensatieverplichting. Vanuit de gemeente Valkenswaard geldt in dit geval een compensatieverplichting van 15 mm per m², omdat in dit geval sprake is van een toename van het verhard oppervlak tussen 50 m² en 0,2 ha.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de minimale bergingseis omtrent de toename van het verhard oppervlak 16,56 m³ bedraagt. Er liggen voldoende kansen binnen het plangebied om te voldoen aan de bergingseis. De voorkeur vanuit de gemeente Valkenswaard is om altijd bovengronds te bergen waar mogelijk. Deze kan worden ingevuld door middel van een verlaging in het groen, het realiseren van oppervlaktewater, het aanleggen van een wadi of natuurlijke regenwatervijver. Het is ook mogelijk om halfverharding toe te passen, gebruik te maken van regentonnen of een gedeelte van het dak groen in te vullen. Deze oplossingen verlagen de bergingseis. Daarnaast is het mogelijk om ondergronds hemelwater te bergen door middel van het aanleggen van infiltratiekratten of een regenwatertank.

De exacte locatie, dimensionering en uitwerking van het bergings- en/of infiltratiesysteem zal in samenspraak met de gemeente (bij de uitwerking van het bouwplan) nader worden bepaald. Voor alle oplossingsrichtingen geldt sowieso dat het regenwater en afvalwater gescheiden zal worden ingezameld.

4.2.2. Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een bodemonderzoek plaats te vinden. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is met een verkennend bodemonderzoek de bodem- en grondwaterkwaliteit vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie. Ook zijn eerdere bodemonderzoeken geanalyseerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten.

Verkennend bodemonderzoek

Zintuiglijk zijn heterogeen verdeeld over de locatie vanaf het maaiveld tot plaatselijk 0,9 m-mv bijmengingen aangetroffen met puin en kolengruis. Uit de analyseresultaten blijkt dat de puin- en kolengruishoudende bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK. De overige boven- en ondergrond blijken niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen.

Het grondwater blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen. Nader onderzoek hiernaar wordt niet noodzakelijk geacht.

In de ondergrond (van 0,45 tot 0,9 m-mv) is plaatselijk een stukje asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. Het materiaal is opgeboord met een edelmanboor met diameter 5 cm. Uit het eerder op de locatie uitgevoerde verkennend asbestonderzoek en nader asbestonderzoek blijkt dat destijds alleen de bovengrond tot 0,5 m-mv is onderzocht op asbest. Omdat er nu asbesthoudend plaatmateriaal in de ondergrond is aangetroffen kan niet worden uitgesloten dat de ondergrond verontreinigd is met asbest. Voor het bepalen van de formele

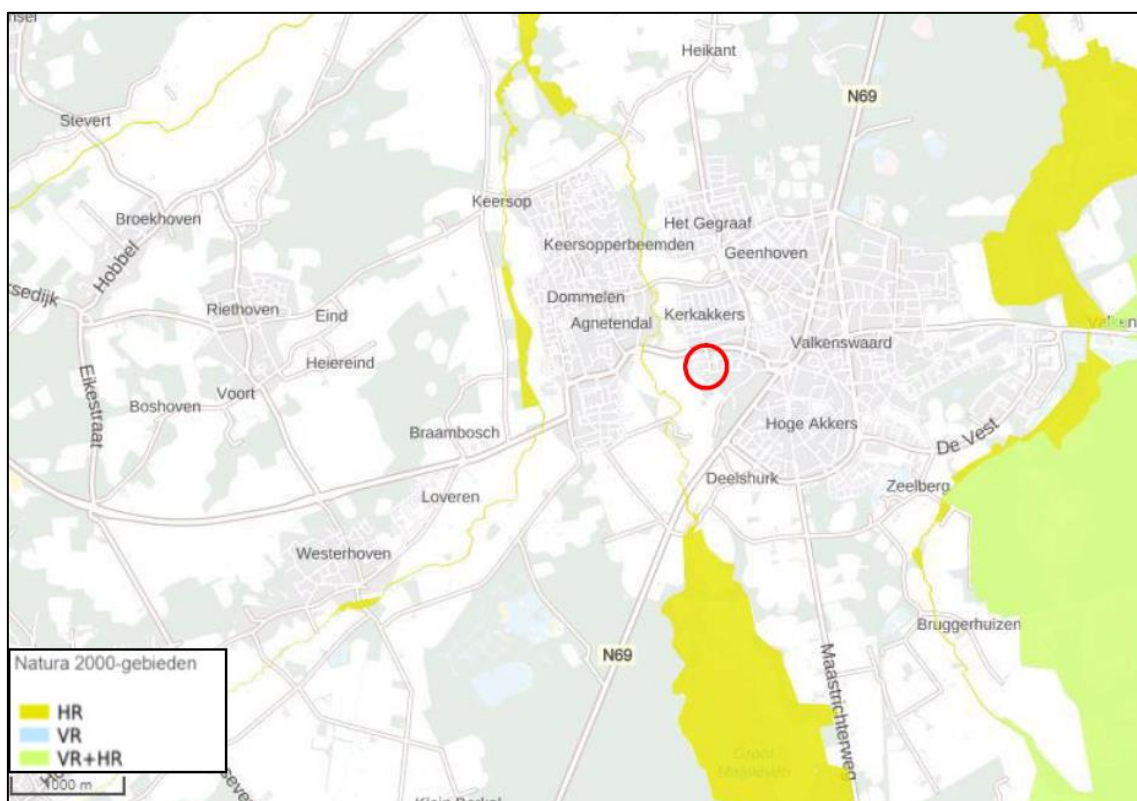
asbestconcentratie en de omvang van een eventuele asbestverontreiniging in de ondergrond is een nader asbestonderzoek noodzakelijk.

Met uitzondering van het aangetroffen asbest in de ondergrond, leveren de onderzoeksresultaten geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

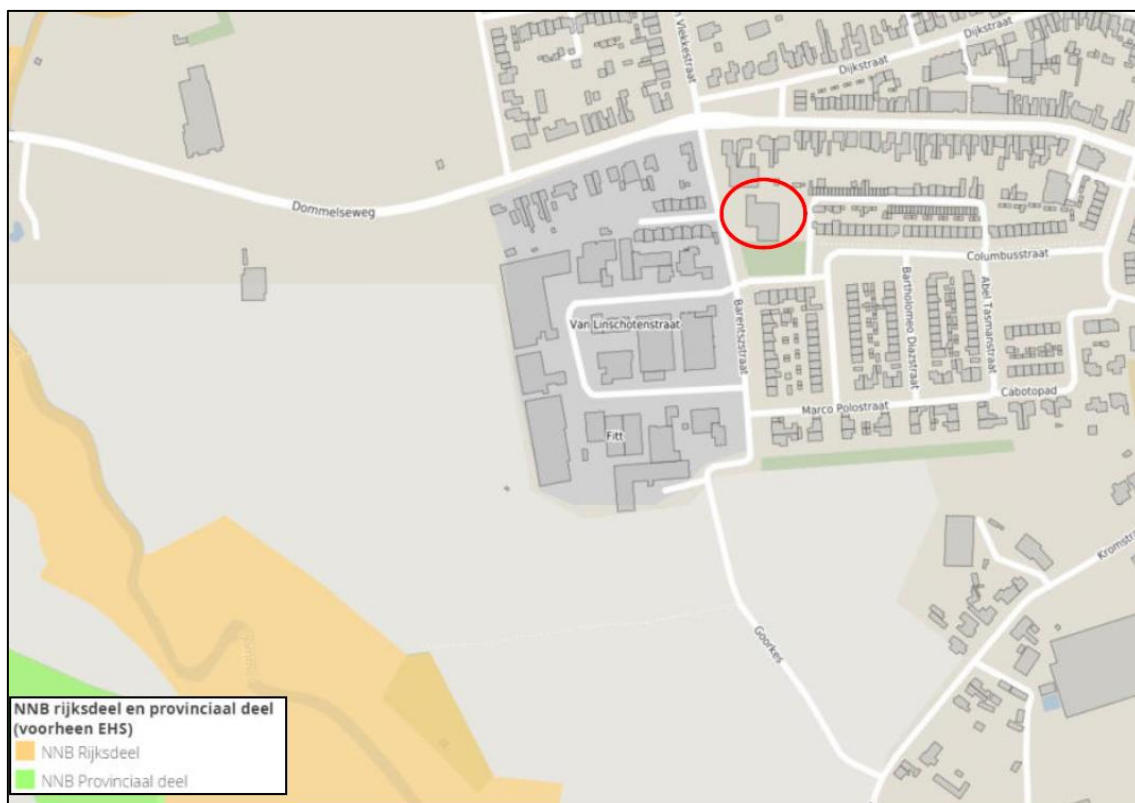
4.2.3. Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Hierbij staat de Wet natuurbescherming (Wnb) in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.



Weergave Natura 2000-gebieden rondom plangebied



Weergave NNB-gebieden rondom plangebied

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op een afstand van circa 470 meter ten westen van het plangebied gelegen en betreft de watergang de Dommel en is onderdeel van het Natura 2000-gebied "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux". Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot dit Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 1,5 kilometer afstand. Het dichtstbijzijnde natuurgebied behorende tot het NNB is op een afstand van circa 440 meter ten zuid- en noordwesten van het plangebied gelegen.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand gelegen dat ervan een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tevens betreft het een beperkte ingreep (realisatie van maximaal 12 rijwoningen).

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met circa 470 meter en betreft een watergang. Het dichtstbijzijnde land behorende tot het Natura 2000-gebied bevindt zich op een relatief kleine afstand van circa 1,5 kilometer van het plangebied (bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd). Gezien de kleine afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied is een stikstofdepositie berekening uitgevoerd, omdat indirecte negatieve effecten op voorhand niet zijn uit te sluiten. De rapportage van deze berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit de berekening is gebleken dat er door toedoen van dit plan (aanleg- en gebruiksfase) geen sprake zal zijn van stikstofdepositie op Natura 2000. Een vergunning in het kader van de Wnb is daarom niet aan de orde.

Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- Paragraaf 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- Paragraaf 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Paragraaf 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

In het kader van deze bestemmingsplanherziening is door Tritium Advies een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van flora en fauna in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Hierna volgen de resultaten wat betreft soorten.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijflocaaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te

behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en akkers en tuinen van woningen. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Zo dient het plangebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt te worden als leefgebied voor de kwetsbare soorten die mogelijk in het plangebied kunnen voorkomen en dienen de werkzaamheden bij voorkeur plaats te vinden buiten kwetsbare perioden van deze soortengroepen. Als tijdens de sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, moeten dusdanige maatregelen worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

Conclusie

In onderstaande punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten of gebieden) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

4.2.4. Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaaai

Voor wegverkeerslawaaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Dommelseweg. Hiertoe is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de resultaten en conclusies uit dit onderzoek. In het akoestisch onderzoek is in het kader van een goede ruimtelijke ordening tevens de geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur wegen Barentszstraat en Columbusstraat inzichtelijk gemaakt.

Voor de 30 km/uur wegen Barentszstraat en Columbusstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe rijwoningen overschrijdt.

Voor de gezoneerde weg Dommelseweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe rijwoningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Industrie- en spoorweglawaaai

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een geluidzoneringsplichtig bedrijventerrein of een zone van een spoorweg, zoals bedoeld in Wet geluidhinder. Voor wat betreft de invloedssfeer van nabijgelegen bedrijven zonder wettelijke geluidzone, wordt verwezen naar paragraaf 4.2.6 (Bedrijven en milieuzonering) van deze toelichting.

Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie- en spoorweglawaaai vormen geen belemmering voor dit plan.

4.2.5. Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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 betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat 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 volgens 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'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Beoordeling plan

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. Uit de monitoringstool volgt dat ter hoogte van de Dommelseweg zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO_2 en PM_{10} onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM_{10} groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor $PM_{2,5}$ wordt eveneens niet overschreden.

Uit de monitoringstool blijkt dat de optredende concentraties NO_2 en PM_{10} ter plaatse van het plangebied ruim onder de in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2) gestelde grenswaarden liggen. Gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

4.2.6. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

In deze brochure worden richtafstanden gegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in de richtafstandentabel gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elke ruimtelijk relevante milieucategorie (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven. Deze afstand moet in beginsel worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (veelal woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

Bij een gemengd gebied geldt een kortere afstand dan bij een rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. 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. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot gemengd gebied.

Beoordeling plan

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele niet-woonfuncties gelegen, zoals een bloemist, een klein bedrijventerrein aan Van Linschotenstraat (met grotere detailhandelszaken en bouwmarkten), en horeca aan de Dommelseweg. Door de aanwezigheid van deze diverse functies direct rondom en aangrenzend aan het plangebied kan het plangebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Hierdoor wordt in de navolgende toetsing de richtafstanden met één afstandsstap verminderd.

Barentszstraat 1 - Van Oosten Bloemen

Op dit adres is een bloemist gevestigd. Dit type detailhandel is gecategoriseerd als een inrichting in de milieucategorie 1. Hiervoor geldt - na de vermindering van één afstandsstap - een richtafstand van 0 meter. Het perceel met de bestemming 'Detailhandel' grenst aan het plangebied. Aan de richtafstand kan worden voldaan.

Van Linschotenstraat 2 - Caterking Valkenswaard

Op dit adres is een cateringbedrijf aanwezig. Dit type inrichting is gecategoriseerd als een inrichting in de milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter. Het perceel met de bestemming 'Detailhandel' is gelegen op 20 meter afstand van het plangebied, waardoor aan de richtafstand kan worden voldaan.

Van Linschotenstraat 1 - Nefkens Brabant

Op dit adres is een autobedrijf aanwezig. Dit type bedrijf is gecategoriseerd als een inrichting in de milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter. Het perceel met de bestemming 'Bedrijf' (waar maximaal milieucategorie 2 is toegestaan) is gelegen op circa 38 meter afstand van het plangebied, waardoor aan de richtafstand kan worden voldaan.

Dommelseweg - Horeca

Aan de Dommelseweg zijn nabij het plangebied 2 horecabedrijven aanwezig (met bestemming Horeca). Voor dit type inrichtingen geldt de milieucategorie 2 en een richtafstand van 10 meter. Gezien de afstand - vanaf 50 meter - kan aan de richtafstand worden voldaan.

Uit het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat kan worden voldaan aan de richtafstanden. Hierdoor is enerzijds sprake van een goed- woon en leefklimaat, en anderzijds worden de omliggende niet-woonfuncties niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

4.2.7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

Wettelijk kader

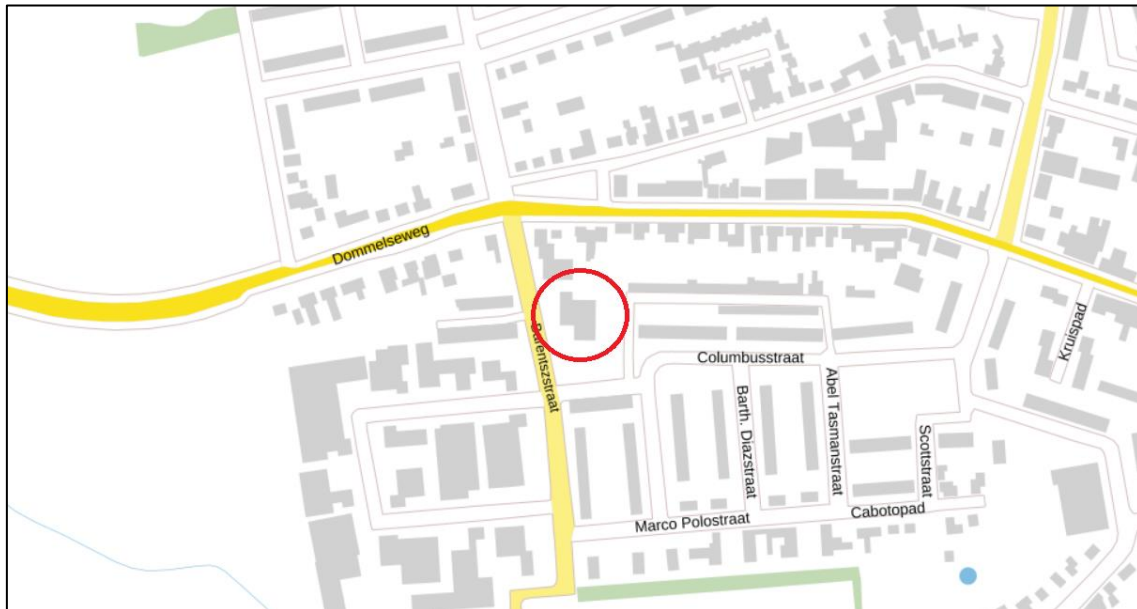
Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.



Uitsnede Professionele Risicokaart (plangebied rood omcirkeld)

Beoordeling plan

Op basis van de Professionele Risicokaart is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn of dat er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn. Geen van dergelijke risicobronnen zijn in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.2.8. Kabels en leidingen

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels en leidingen aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Het aspect kabels en leidingen vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3. Historische kwaliteit

De gemeenteraad van Valkenswaard heeft op 19 april 2012 de Erfgoedverordening gemeente Valkenswaard vastgesteld. De Erfgoedverordening is gebaseerd op het erfgoedplan, dat is opgesteld door de gezamenlijke Kempengemeenten en A2-gemeenten. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid. De uitgangspunten van deze Erfgoedverordening worden voor zover van toepassing op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd. In navolgende paragrafen wordt verder ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

4.3.1. Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen dienen op te nemen op de verbeelding en deze moeten beschermen middels regels.

De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. Om die reden heeft gemeente Valkenswaard samen met de gemeenten Oirschot, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Reusel – De Mierden aan de SRE Milieudienst opdracht gegeven om een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen. Daarin zijn zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden opgenomen. Doel van de erfgoedkaart is om het erfgoed een betere bescherming te kunnen geven via het bestemmingsplan en/of verordening, zoals in de Monumentenwet staat omschreven.



Uitsnede Erfgoedkaart (plangebied betreft het rechter witte vlak)

Beoordeling plan

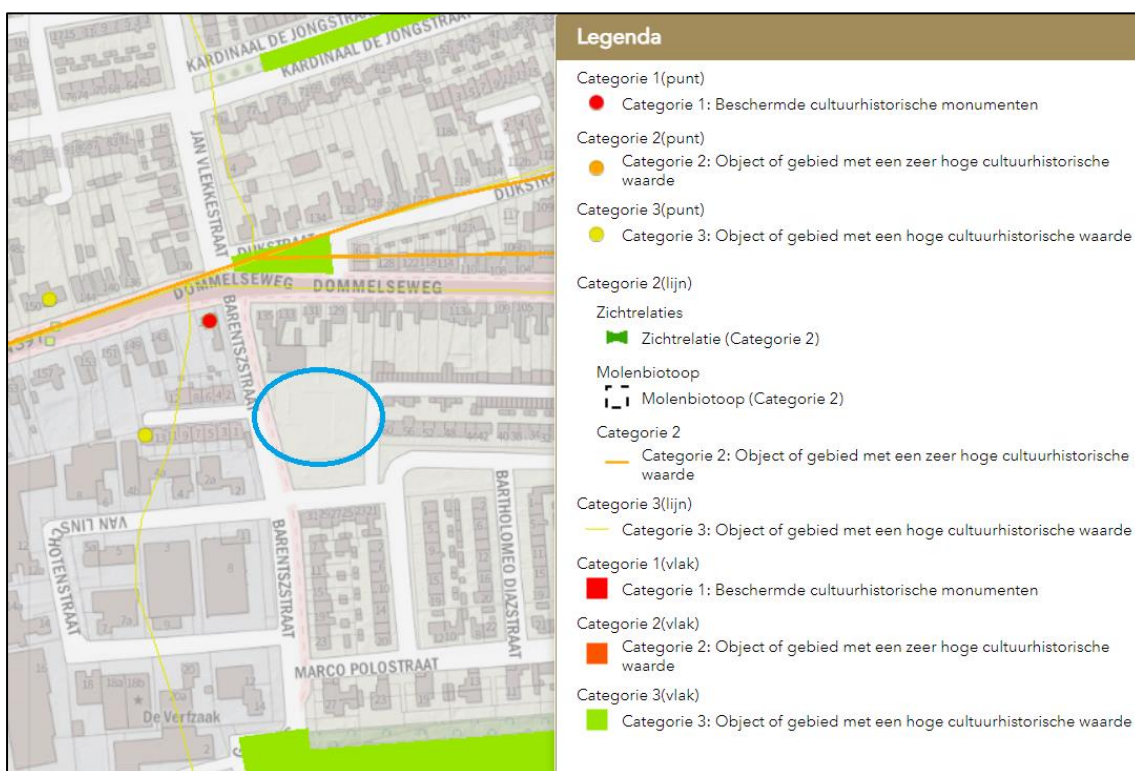
Volgens de Erfgoedkaart van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is het plangebied aangeduid als gebied zonder archeologische verwachting (wit). In 2019 heeft op deze locatie

een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Geconcludeerd is dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologie. Op basis van deze informatie is het selectiebesluit genomen dat de locatie wat betreft archeologie kan worden vrijgegeven voor de bouw van dit planvoornemen. De rapportages van zowel het archeologisch onderzoek als het selectiebesluit zijn toegevoegd als bijlagen bij deze toelichting.

Daarnaast geldt dat wanneer in dit gebied tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch archeologische vondsten en/of structuren worden aangetroffen, dit op basis van de Erfgoedwet 2016 (artikel 5.10 en 5.11) zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Valkenswaard gemeld dient te worden. Op deze manier zijn ook toevalsvondsten tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

4.3.2. Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de Cultuurhistorische beleidskaart die onderdeel uitmaakt van de Erfgoedkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



Uitsnede Cultuurhistorische beleidskaart (plangebied blauw omlijnd)



Uitsnede topografische kaart 1902

Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals op de Cultuurhistorische beleidskaart is af te leiden. De Dommelseweg is aangemerkt als een lijn met een redelijke hoge historisch-geografische waarde. De boerderij op het adres Dommelseweg 141 is aangemerkt als een gebouw met historische bouwkunst en het gebouw is een gemeentelijk monument. Voor het overige is er geen sprake van cultuurhistorische elementen binnen het plangebied, of in de directe nabijheid daarvan.

Beoordeling plan

Gelet op het voorgaande levert het aspect cultuurhistorie geen belemmering op voor onderhavig plan.

Hoofdstuk 5. Planbeschrijving

5.1. Stedenbouwkundige plan

Het planvoornemen betreft de realisatie van 12 rijwoningen die zijn bedoeld als sociale koopwoningen. Dit betreffen grondgebonden koopwoningen in het goedkope segment. De rijwoningen zijn in een L-vorm geprojecteerd, waarbij er 6 woningen zijn georiënteerd aan de Barentszstraat en 6 woningen geprojecteerd aan het groen in het zuiden van de locatie. De woningen zullen bestaan uit 2 bouwlagen en een kap, bevatten een korte voortuin en langere achtertuin. Het parkeren geschiedt in hofjes ten noorden van de locatie. Op deze wijze kan het bestaand groen ten zuiden van het plangebied blijven gehandhaafd. Aan dit groen wordt een langzaam verkeer route toegevoegd zodat de woningen aan het groen toegankelijk zijn.



Stedenbouwkundig plan

5.2. Verkeer en parkeren

Nieuwe ontwikkelingen binnen gemeente Valkenswaard moeten voldoen aan het gemeentelijke parkeerbeleid van de gemeente, dat is vastgelegd in de Beleidsnota parkeernormering (oktober 2008). In de beleidsnota wordt onderscheid gemaakt tussen de gebiedstypen centrum, schil en rest bebouwde kom. Volgens de beleidsnota ligt het plangebied van dit bestemmingsplan binnen het centrumgebied. Verder maakt de beleidsnota verschil in woningtypen. In onderstaande tabel is aangegeven om welke woningtypen het gaat met daarbij een verklaring van de woningtypen, de bijbehorende parkeernorm en het aantal woningen waarin dit bestemmingsplan per woningtype voorziet. De genoemde parkeernorm is inclusief 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers.

Woningtype	Verklaring	Parkeernorm	Aantal in dit plan
Woningen type I	- vrijstaande woningen; - vrijstaand maar door bijv. garage geschakeld; - appartementen met oppervlakte >125 m² bvo;	1,70 pp/woning	Geen
Woningen type II	2 of 3 aan elkaar gebouwde woningen; - appartementen met oppervlakte van 60 m² t/m 125 m² bvo;	1,60 pp/woning	Geen
Woningen type III	4 of meer aan elkaar gebouwde woningen; - appartementen met oppervlakte <60 m² bvo;	1,4 pp/woning	12 woningen
Seniorenwoning	- tot max. 90 m² bvo (anders woning type II); - primaire ruimtes (1 slaapkamer, woonkamer, keuken en badkamer) zijn gelijkvloers en rolstoelvriendelijk; - lift aanwezig bij gestapelde bouw; - woningen kunnen eenvoudig worden aangepast met speciale voorzieningen.	1,00 pp/woning	Geen

Gelet op bovenstaande tabel heeft deze ontwikkeling behoefte aan 17 parkeerplaatsen. Uitgangspunt van gemeente Valkenswaard is om zo veel mogelijk op eigen terrein te voorzien in de parkeerbehoefte.

Het terrein is voldoende groot aan de parkeereis te voldoen. Op voorgaande afbeelding is te zien op welke wijze in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien. De woningen krijgen aan de achterzijde een eigen parkeerterrein met 24 parkeerplaatsen, te bereiken via de Columbusstraat.

Het plan voldoet daarmee aan het parkeerbeleid van gemeente Valkenswaard.

Hoofdstuk 6. Uitvoeringsaspecten

6.1. Handhaving

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

Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 7.1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders zorg dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Wro. Uitvoering van de bestuursrechtelijke handhaving geschiedt conform de gemeentelijke handhavingsstrategie, die opgenomen is in het handhavingsbeleidsplan.

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

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

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Inzichtelijke en realistische regeling. Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet, niet onnodig beperkend of inflexibel en goed controleerbaar. De regels behoren dan ook niet meer dan noodzakelijk is te regelen.

4. Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De rechtssituatie gaat specifiek een rol spelen als in het kader van toezicht en handhaving 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 worden overtreden.

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

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

6.2. Economische uitvoerbaarheid

6.2.1. Exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente is hiertoe verplicht wanneer er sprake is van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Beoordeling plan

De bouw van een of meerdere woningen is een bouwplan in de zin van het Bro. De gemeente Valkenswaard heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelende partij. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd en is het stellen van locatie-eisen middels een exploitatieplan niet nodig. Door de beperkte omvang van het plan is het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig.

Gelet op het voorgaande kan in het kader van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2.2. Planschade

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. In dit geval, waarbij het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

Beoordeling plan

De initiatiefnemer is volledig verantwoordelijk is voor de tegemoetkoming in schade, die ontstaan is als gevolg van onderhavig plan.

Hoofdstuk 7. Juridische regeling

7.1. Algemeen

Het bestemmingsplan 'Barentszstraat 3' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Barentszstraat 3'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0858.BPbarentszstraat3-VO01.

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.2. Artikelsgewijze toelichting

7.2.1. Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

7.2.2. Bestemmingsregels

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

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden benoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, die correspondeert met een functieaanduiding op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Tuin

De bestemming geldt voor de voorerfgebieden, zoals standaard wordt toegepast in de gemeente Valkenswaard. Binnen de tuinbestemming is het niet mogelijk om gebouwen te realiseren, m.u.v. aanbouwen zoals erkers.

Verkeer

Deze bestemming geldt voor wegen, straten en pleinen, voet - en fietspaden ten behoeve van de afwikkeling van alle verkeer. Daarnaast zijn binnen deze bestemming parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan. Verder zijn binnen deze bestemming naast geluidwerende en waterhuishoudkundige voorzieningen ook nuts- en speelvoorzieningen toegestaan.

Wonen

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Deze bestemming is primair bedoeld voor wonen en eventueel aan-huis-verbonden-beroepen, inclusief tuinen en erven. Naast de primaire functie wonen zijn ook andere functies toegestaan, zoals parkeervoorzieningen, in- en uitritten, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Een hoofdgebouw mag alleen worden gebouwd binnen een bouwvlak, zoals deze is aangeduid op de verbeelding. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen en het maximum bebouwingspercentage is op de verbeelding aangegeven. Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken en overkappingen is in de regels bepaald dat deze alleen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en/of op het zij- en achterperceel. Ook de maximale goot- en bouwhoogte, maximum oppervlakte en situering van bijgebouwen is in de regels bepaald.

Ten slotte zijn in de regels bepalingen opgenomen ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen of vlaggenmasten.

Groen

Deze bestemming is voorzien voor het zuidelijke gelegen groenperceel.

7.2.3. Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, en algemene procedureregels.

Anti-dubbeltegelregel

De anti-dubbeltelregel heeft als doel te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zo is bijvoorbeeld geregeld dat bestaande, afwijkende maten, die in

overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen, als maximaal toelaatbaar worden geacht. Hiermee wordt voorkomen dat afwijkende doch legaal tot stand gekomen situaties in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan.

Ondergeschikte bouwdelen

In dit artikel is bepaald dat ondergeschikte bouwdelen bij het meten buiten beschouwing worden gelaten, mits aan een tweetal voorwaarden wordt voldaan. Er is een niet-limitatieve opsomming gegeven van ondergeschikte bouwdelen. De reden van "buiten beschouwing laten" is gebaseerd op de volgende feiten. Om de contouren van de stedenbouwkundige massa te toetsen, zijn ondergeschikte bouwdelen die niet representatief zijn voor de massa en verschijningsvorm van een gebouw, van mindere betekenis. In deze context is het niet gerechtvaardigd om in de gegeven situatie van een maatoverschrijding te spreken die niet tolerabel is.

Tot openbare ruimten worden de openbare weg en openbaar groen gerekend. Voor het garanderen van veiligheid dienen maatafwijkingen hier apart in beschouwing te worden genomen; een directe toelaatbaarheid is in deze gevallen minder gewenst.

Algemene gebruiksregels

Seksinrichtingen worden middels een algemene gebruiksregel uitgesloten, zodat bijvoorbeeld een seksbioscoop of prostitutiebedrijf niet mogen voorkomen. Voor het begrip seksinrichting en kamerverhuur wordt verwezen naar de omschrijving onder artikel 1.

Algemene afwijkingsregels

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

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

Algemene wijzigingsregels

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

Algemene procedureregels

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

7.2.4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 8. Overleg en inspraak

8.1. Voorverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan 'Barentszstraat 3' voorgelegd aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Daarbij is het bestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal beschikbaar gesteld.

8.2. Inspraak

Op 31 mei 2021 heeft een digitale bijeenkomst plaatsgevonden om de plannen aan omwonenden en geïnteresseerden voor te leggen en te bespreken. 12 omwonenden en geïnteresseerden zijn daarbij aanwezig geweest.

Er zijn tijdens de bijeenkomst vragen gesteld over andere de positie van het parkeerterrein, het aantal parkeerplekken, de (eigen) weg van de bloemist in het noorden van het plangebied, de bouwhoogte en het groen. Over het algemeen waren er positieve reacties op het plan, o.a. omdat rekening is gehouden met naastgelegen woningen en omdat het groenplantsoen gehandhaafd blijft. De aanwezigen zijn op de hoogte gesteld van de planning en de procedure. Een gespreksverslag van deze bijeenkomst is aan de aanwezigen verstrekt.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1.** **Waterparagraaf** Tritium Advies
- Bijlage 2.** **Verkennd bodemonderzoek** Tritium Advies
- Bijlage 3.** **Stikstofdepositieberekening** Tritium Advies
- Bijlage 4.** **Quickscan flora en fauna** Tritium Advies
- Bijlage 5.** **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï** Tritium Advies
- Bijlage 6.** **Inventariserend veldonderzoek archeologie** Transect
- Bijlage 7.** **Selectiebesluit** gemeente Valkenswaard