



**Toelichting
Bestemmingsplan
Bergstraat 28 te Valkenswaard**



ADVISEURS
IN BOUWEN,
MILIEU &
VEILIGHEID



Toelichting Bestemmingsplan 'Bergstraat 28 te Valkenswaard'

in opdracht van

Symphony Estates
T.a.v. de heer O.J. Schoofs
Parklaan 54A
5613 BH EINDHOVEN

betreffende de locatie

Bergstraat 28 en 30 te Dommelen
Gemeente Valkenswaard

documentkenmerk

1909/161/JOW-01

versie

vastgesteld

vestiging, datum

Nuenen, 27 januari 2022

opgesteld door:

Roman Schumacher
Junior projectleider ruimtelijke ordening

gecontroleerd door:

Joost Welmers
Senior projectleider ruimtelijke ordening

Dit document is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven. Het document mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. Door derden aangebrachte wijzigingen en/of toevoegingen dan wel oneigenlijk gebruik van het document vallen niet onder de verantwoording van Tritium Advies.

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

TRITIUM NUENEN »

Collse Heide 48
5674 VN Nuenen
T. 088.44 02 900

E. info@tritium.nl

TRITIUM PRINSENBEK »

Groenstraat 27
4841 BA Prinsensbeek
T. 076.54 29 564

I. www.tritiumadvies.nl

TRITIUM NEER »

Steeg 27
6086 EJ Neer
T. 0475.49 81 50

K.v.K nr. 17108024

TRITIUM ARKEL »

Vlietskade 1509
4241 WH Arkel
T. 0183.71 20 80

IBAN NL29INGB0662572645

Inhoudsopgave

	pagina
Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2. Planbeschrijving	7
2.1 Ruimtelijke- en functionele structuur	7
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3. Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	21
3.4 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4. Planologisch relevante (milieu)aspecten	28
4.1 Bodem	28
4.2 Flora en fauna	30
4.3 Stikstofdepositie	33
4.4 Wegverkeerslawaaï	34
4.5 Water	35
4.6 Bedrijven en milieuzonering	41
4.7 Luchtkwaliteit	44
4.8 Externe veiligheid	45
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	46
4.10 Milieueffectrapportage	51
4.11 Kabels en leidingen	52
Hoofdstuk 5. Juridische planaspecten	53
5.1 Inleiding	53
5.2 Toelichting op de verbeelding	53
5.3 Toelichting op de planregels	54
5.4 Beschrijving bestemmingen	55
Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid	56
6.1 Economische uitvoerbaarheid	56
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56

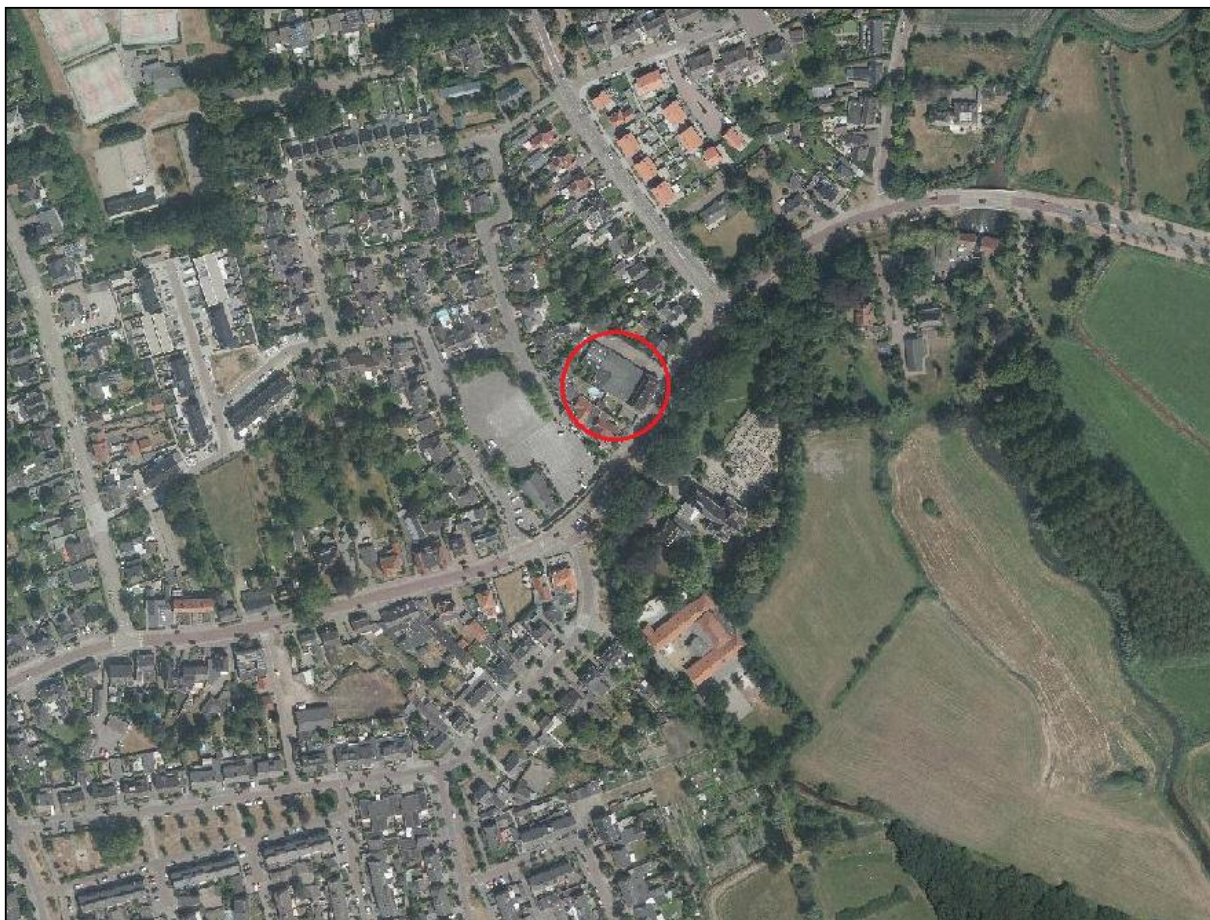
Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van zes grondgebonden woningen en twee appartementen rondom een gezamenlijk en afgesloten groen hof, dat tevens parkeerplaatsen bevat, aan de Bergstraat 28 en 30 te Dommelen, gemeente Valkenswaard. Het planvoornemen richt zich op woningzoekende in de leeftijdscategorie 55 tot en met 64 jarigen. Het terrein is grotendeels bebouwd en verhard en in gebruik als ijzerwarenhandel.

1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen aan de Bergstraat te Dommelen. De Bergstraat is de doorgaande weg (N397) door Dommelen, overgaand in de Dommelseweg en de Dommelsedijk. Het plangebied ligt in het zuidelijke deel van het dorp aan een historisch lint. De locatie betreft de kadastrale percelen gemeente Valkenswaard, sectie G, nummers 286, 2573, 3591, 4273 en 4493 en zijn gezamenlijk in totaal circa 2179 m² groot.



Figuur 1.1: Ligging locatie in omgeving (locatie rood omcirkeld).



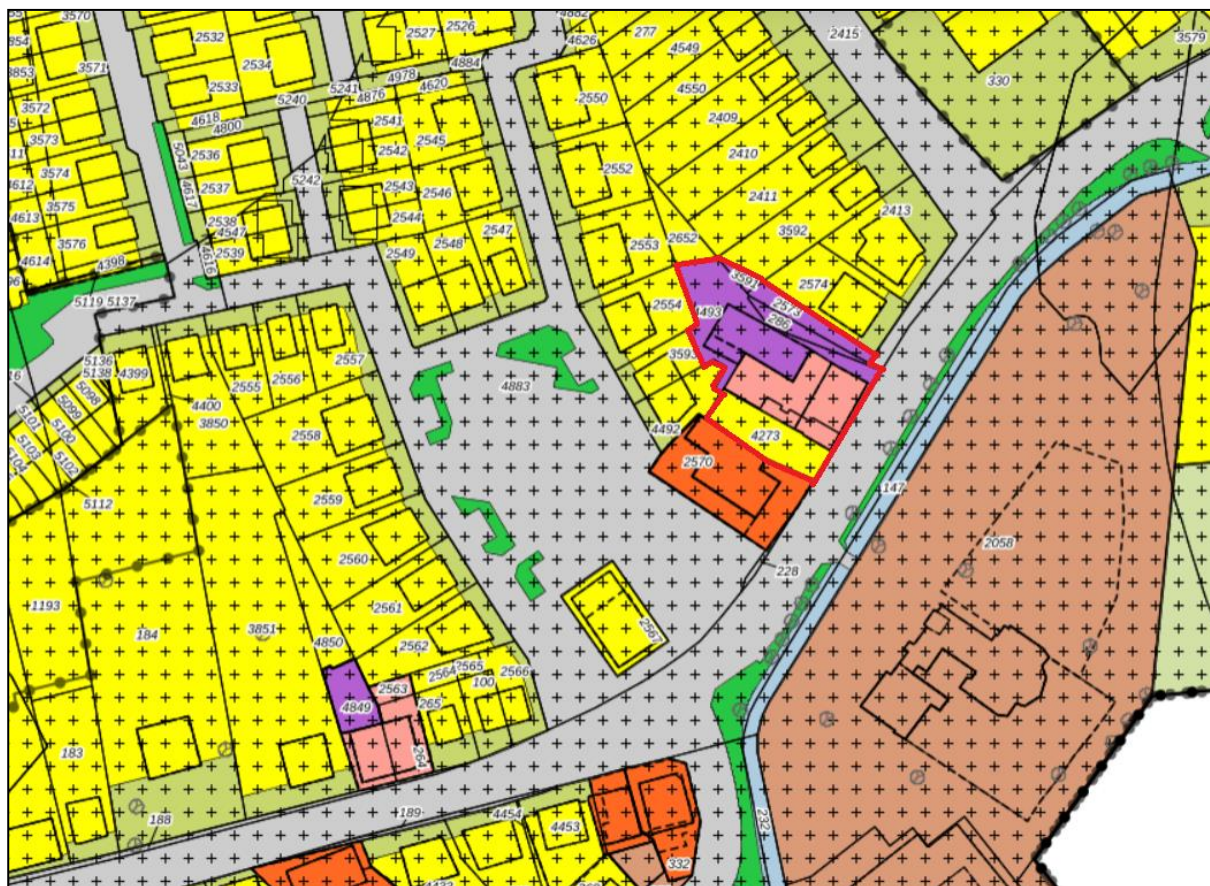
Figuur 1.2 Kadastrale kaart (percelen beoogde ontwikkeling rood omlijnd).

Het perceel is grotendeels bebouwd en verhard. Om het perceel heen zijn verschillende horeca- en woonfuncties gelegen. Daarnaast is tegenover de locatie een maatschappelijke functie gelegen, bestaande uit de Heilige Martinuskerk en een begraafplaats. Direct ten zuiden van het plangebied is een uitbreiding van Dommelen gelegen (Lage Heide) en het buitengebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'BP Dommelen' van de gemeente Valkenswaard, vastgesteld op 28 maart 2019. In dit bestemmingsplan hebben de percelen overwegend de bestemming 'Detailhandel' en 'Bedrijf'. Voor een deel van het plangebied geldt de bestemming 'Wonen'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' voor het plangebied.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' wordt wonen tot strijdig gebruik gerekend. Binnen de bestemming 'Detailhandel' is wonen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'Wonen'. Ter plaatse van de bebouwing aan de zijde van de Bergstraat is de aanduiding wonen opgenomen ten behoeve van twee bedrijfswoningen. De bestemming sluit echter niet aan op het beoogde gebruik en het plan. De realisatie van nieuwe woningen zoals beoogd is binnen het plangebied niet mogelijk in het vigerend bestemmingsplan. Er dient derhalve een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden om de ontwikkeling zoals beoogd alsnog mogelijk te maken.



Figuur 1.3: Vigerend bestemmingsplan (locatie is rood omlijnd)

1.4 Leeswijzer

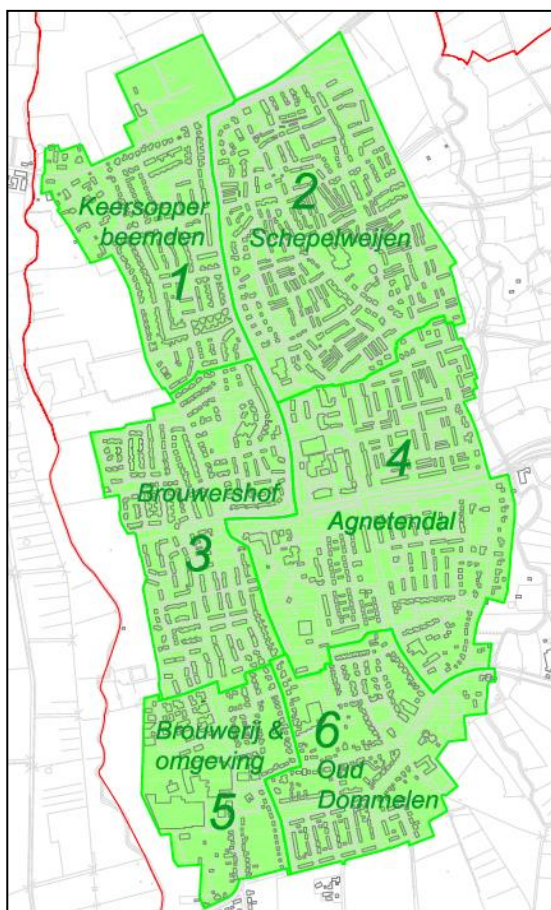
Het eerste hoofdstuk 'Inleiding' geeft kort weer waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft. Tevens wordt hier de ligging van de beoogde ontwikkeling in de omgeving weergegeven en wordt ingegaan op het vigerend bestemmingsplan. In het tweede hoofdstuk 'Planbeschrijving' komen achtereenvolgens de huidige situatie en de nieuwe situatie aan bod. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 de meest relevante beleidskaders aan bod. Voorts worden de aspecten bodem, geluid, archeologie en andere mogelijke planologische belemmeringen besproken in hoofdstuk 4 (Milieuaspecten). In de juridische planbeschrijving (hoofdstuk 5) worden de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan toegelicht. De uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 toegelicht.

Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

In voorliggend hoofdstuk wordt de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven.

2.1 Ruimtelijke- en functionele structuur

Het plangebied ligt in het zuidelijke deel van het dorp Dommelen. Binnen de ruimtelijke hoofdstructuur zijn diverse deelgebieden te onderscheiden met bepaalde gebiedseigen kenmerken in relatie tot de functie of stedenbouwkundige opzet van het gebied. Het plangebied valt in het deelgebied 'Oud Dommelen'. De Bergstraat betreft een deel van het lint vanuit Valkenswaard. Dit lint gaat van de Dommelseweg over in de Bergstraat en tot slot over in de Westerhovenseweg. Aan de Bergstraat zijn diverse cultuurhistorisch waardevolle panden gelegen, alsmede vele verschillende functies waaronder de Dommelse watermolen, een kerk met begraafplaats en een partycentrum. De woningen ten zuiden van de Bergstraat zijn rond het jaar 1970 gebouwd, de woningen ten noorden van de Bergstraat begin jaren '80.



Figuur 2.1: deelgebieden Dommelen

Langs het historische lint Bergstraat / Westerhovenseweg bevinden zich, naast woningen, enkele detailhandelsvestigingen, dienstverlenende bedrijven, kleinschalige bedrijvigheid en horecagelegenheden. In Oud Dommelen bevinden zich verschillende maatschappelijke voorzieningen (begraafplaats / onderwijsvoorzieningen).

2.2 Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn de percelen grotendeels verhard. Binnen het plangebied is momenteel een bedrijfspand (ijzerwarenhandel) gelegen.



Figuur 2.2: De bestaande situatie, ijzerwarenhandel.

Aan de rechterkant van het pand zijn parkeerplaatsen gerealiseerd. Om de ijzerwarenhandel heen zijn verschillende woningen gelegen, aan de Bergstraat, de Norbertusstraat en de Peelsenbos. Aan de linkerkant van het gebouw is horecabedrijf Dommelstroom gevestigd, een café met buitenterrassen.



Figuur 2.3: De bestaande situatie, café Dommelstroom.

2.3 Toekomstige situatie

Er worden in de toekomstige situatie zes woningen en twee appartementen rondom een hofje beoogd met bijhorende parkeerfaciliteiten en groenvoorzieningen. Aan de noordwestzijde van het plangebied is een gezamenlijke fietsenstalling beoogd.



Figuur 2.4: Tekening project Hof aan de Dommel

Het plan voorziet in een kleinschalig, maar kwalitatief hoogwaardig woningbouwconcept, in de signatuur passende bij het katholieke ensemble van de Heilige Martinuskerk, de bijhorende Pastorie en het Café de Dommelstroom aan de Bergstraat. De in totaal 8 wooneenheden zijn geschikt voor de doelgroep 'medioren' en 'senioren', waarbij gericht wordt op het (middel)dure koopsegment en de toekomstige bewoners oorspronkelijk afkomstig zijn uit Dommelen zelf. Deze doelgroep woont niet graag perifeer, maar letterlijk in het middelpunt van een dorp of stad.

Het planvoornemen behelst een 'begijnhofje' rondom een hofuin, geopend en gericht op de Bergstraat. In de kop van het volume aan de Bergstraat wordt beoogd twee appartementen te huisvesten. Dit behelst een driezijdig gebouwdeel van 2 lagen met een kap, en staat in een correcte verhouding met de twee belendende panden aan de Bergstraat. Het gebied achter de kopgevel is ook georiënteerd op- en ontsloten door de Bergstraat en biedt ruimte voor de 5 zogenaamde 'begijnhof'-woningen. Dit zijn in basis brede woningen met mogelijkheid tot een volledig woonprogramma op begane grond (voor de doelgroep senioren) met een totale grootte

van circa 130 m² gebruiksoppervlakte. Bewoners hebben hierbij de keuze om zowel te wonen als



te slapen op de begane grond, of gebruik te maken van de mogelijkheid van een huislift.

Figuur 2.5: Impressie 'Hof aan de Dommel'.

Het plan wordt gekarakteriseerd door een kleinschalig en stijlvol karakter. Dit gaat gepaard met een gedetailleerde invulling. In het hart van plan, direct voor de woningen, ligt een besloten en groen verblijfsgebied. Het plangebied wordt uitsluitend op de Bergstraat ontsloten, zodoende geen doorgaand verkeer ontstaat en ruimtebeslag door wegen wordt voorkomen.

De entree van het plangebied en de parkeergelegenheid ligt symmetrisch ten opzichte van een zichtas. Deze eindigt visueel gezien op een doorgang via een poort door de woningen. Deze doorgang ontsluit de gezamenlijke fietsberging voor de bewoners. De parkeerfaciliteiten met 12 parkeerplaatsen binnen het plangebied worden verdiept (ca. 70 centimeter) aangelegd om enerzijds het zicht vanuit de woningen op de auto's te verminderen, en anderzijds om de hof tuin vanuit landschappelijk opzicht verder te verfraaien. Deze hof tuin wordt (semi-)openbaar en komt in eigendom en beheer van een Vereniging van Eigenaars (VvE).



Figuur 2.6: Impressie vogelvlucht 'Hof aan de Dommel'.



Figuur 2.7: Impressie (appartementen) vanaf de Bergstraat.

Voor de ontwikkeling van 'Hof aan de Dommel' is de karakteristieke kwaliteit van de omgeving van het plangebied bepalend. Tegenover de locatie bevindt zich de Martinuskerk met de pastorie. Ten westen van het plangebied bevindt zich het Martinusplein waaromheen diverse functies zijn gelegen, het hart van het dorp. Er is een kleinschalig hofje gecreëerd dat bestaat uit één L-vorming bouwblockje van één bouwlaag met een kap en dat aan de Bergstraat een representatieve entree heeft door de realisatie van een kleinschalig appartementengebouw met 2 appartementen bestaande uit 2 lagen en een kap. De hof is op een eenvoudige manier ingericht, met een voetpad voor de woningen en verder een eenvoudige groene inrichting met hagen en ruimte voor het verdiept parkeren. De sfeer en het beeld aan de binnenzijde van de hofruimte wordt bepaald door

kenmerkende (witte/lichte) topgevels met een hoge raampartij. De woningen worden gekenmerkt door een relatief sobere en moderne, doch zorgvuldige detaillering geïnspireerd door de karakteristieke bebouwing in de omgeving.



Figuur 2.8: Impressie entree / het hof 'Hof aan de Dommel'.



Figuur 2.9: Impressie grondgebonden woningen aan het hof.

Parkeren en verkeer

In de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard' wordt Dommelen gezien als matig stedelijk en gelegen in rest bebouwde kom. De parkeernormen worden onderscheiden van elkaar aan de hand van verschillende woningtypen. Woningen type I behelzen vrijstaande woningen, vrijstaand maar door bijvoorbeeld garage geschakelde woningen en appartementen met een oppervlakte groter dan 125 m² bvo. Onder woningen type II wordt onder andere 2 of 3 aan elkaar gebouwde woningen en appartementen met een oppervlakte tussen de 60 en 125 m² bvo geschaard. Als laatst wordt onder woningen type III 4 of meer aan elkaar gebouwde woningen en appartementen met een oppervlakte kleiner dan 60 m² bvo benoemd. In onderhavig planvoornemen hebben twee appartementen een groter gebruiksoppervlakte dan 125 m², en zou

wellicht één woning als vrijstaand (enkel het dak grenst aan de nabijgelegen woning) kunnen worden aangemerkt. Daarmee vallen deze één woning en de twee appartementen onder woningen type I. De andere woningen vallen onder woningen type II (aan elkaar gebouwde woningen). Dit resulteert in de volgende parkeerbalans:

Tabel 2.1: benodigd aantal parkeerplaatsen conform parkeernota Valkenswaard

Type gebouw	Norm *	Aantal	Benodigde parkeerplaatsen
Woningen type I	2	3	6 parkeerplaatsen
Woningen type II	1,8	5	9 parkeerplaatsen
Parkeerplaatsen totaal benodigd	-	-	15 parkeerplaatsen

De 15 parkeerplaatsen zijn inclusief een norm van 0,3 voor bezoekersparkeren. In het huidige ontwerp worden derhalve onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Omdat het plangebied onvoldoende ruimte biedt om alle benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied op te vangen, dient onderzocht te worden in hoeverre buiten het plangebied voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zijn. Tritium Advies heeft een parkeeronderzoek uitgevoerd om te bezien of hier in de openbare ruimte plaats voor is (Tritium Advies, Parkeeronderzoek Hof aan de Dommel te Dommelen, documentnummer 1909/161/JOW-09, versie A, d.d. 14 december 2020).

In het parkeeronderzoek is bekeken of binnen een loopafstand van 100 meter vanuit het midden van het plangebied voldoende parkeergelegenheid aanwezig is conform de Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard'. De hoogste bezettingsgraad bedraagt maximaal 40,0% indien de extra parkeerbehoefte voortkomend uit de beoogde ontwikkeling mee wordt genomen in de berekening. Er is sprake van een zeer goede parkeersituatie met een zeer acceptabele bezettingsgraad. Opgemerkt dient te worden dat het gaat om bezoekersparkeren, en het onwaarschijnlijk wordt geacht dat bezoekers, indien een parkeerplaats niet gelegen is binnen 100 meter vanuit het plangebied, zij hier niet parkeren. Immers valt het onderste gedeelte van het plein (deelgebied 2) binnen deze 100 meter, en biedt (de rest van) het plein ruim voldoende parkeermogelijkheden. Daarmee is te alle tijde voorzien van een goede parkeersituatie.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name Rijksdoelen en nationale belangen. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Onderhavig plan sluit aan bij de structuurvisie, gezien het niet in strijd is met de nationale belangen.

Besluit ruimtelijke ordening

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het locatiebeleid is uit het Barro meer in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de 'ladder duurzame verstedelijking').

Als eerste dient bepaald te worden of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van in totaal 8 wooneenheden (6 grondgebonden woningen en twee appartementen). De beoogde ontwikkeling is derhalve onder te verdelen in de categorie 'wonen'.

Doorwerking plangebied

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het onderhavige plan maakt planologisch beschouwd in totaal 8 wooneenheden mogelijk. Op basis van jurisprudentie staat vast dat er sprake van stedelijke ontwikkeling is als het om meer dan 11 woningen gaat. In onderhavige situatie is er daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is op 14 december 2018 vastgesteld en is tot stand gekomen met inbreng van professionals, inwoners, overheden en marktpartijen. De omgevingsvisie bevat de agenda richting 2030 en 2050. Deze visie beschrijft Brabant in 2050: welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend. In de Omgevingswet ziet de provincie de gemeente als eerstverantwoordelijke betreffende het ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. De provincie ziet vanuit een toegevoegde waarde in hoofdzaak drie rollen voor zichzelf: richting geven met betrekking tot visievorming, het benoemen van doelen en randvoorwaarden benoemen, het stimuleren van kennisontwikkeling en –onderzoek en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Hierbij zijn de hoofdpogaven van de Omgevingsvisie belangrijk: energietransitie, klimaatproof worden, een slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Hiernaast benoemt de Omgevingsvisie hoe de provincie wil denken en handelen onder de nieuwe Omgevingswet.

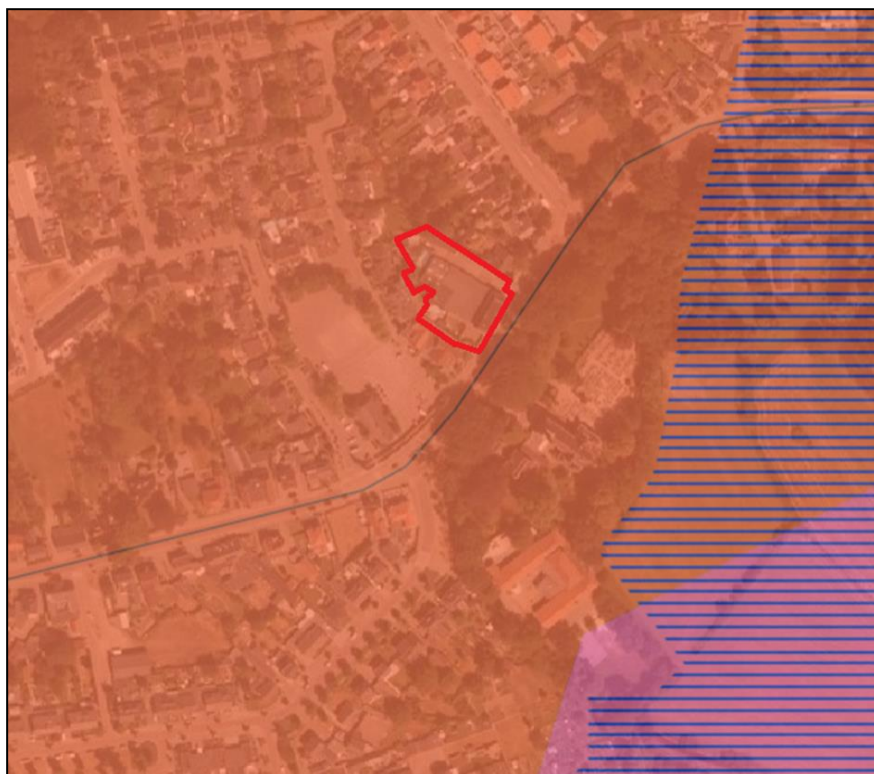
De Omgevingswet bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, bijvoorbeeld voor natuur, water, veiligheid, ruimtelijke ordening en dergelijke, staan momenteel in bestaande plannen van de provincie. Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet thuis in een programma. Beleid en maatregelen worden uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de op te stellen omgevingsverordening. De uitwerking van beleid, de vertaling naar concrete acties en de inzet van instrumenten vormen samen een programma. De programma's vormen de kern voor de uitvoering. De keuze welke programma's worden uitgewerkt staat momenteel niet vast.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.



Figuur 3.1: Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke ordening (plangebied rood omlijnd).

Binnen de stedelijke structuur streeft de provincie Noord-Brabant naar een concentratie van verstedelijking die inspeelt op demografische ontwikkelingen. De verstedelijking dient samen te gaan met zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Valkenswaard. De ontwikkeling vindt plaats op een perceel waarop de bestaande bebouwing gesloopt zal worden ten behoeve van de realisatie van hoogwaardige wooneenheden. Gezien de ligging van het plangebied kan de ontwikkeling van circa 8 wooneenheden gezien worden als een vorm van inbreiding en herstructurering. De ontwikkeling van de binnenstedelijke locatie voorkomt dat er een verdere aantasting plaatsvindt van het buitengebied. Er is van zorgvuldig ruimtegebruik. Zodoende draagt het plan bij aan het doel om verstedelijking zo veel mogelijk te concentreren binnen het 'stedelijk concentratiegebied' en wordt zorgvuldig met de ruimte omgegaan.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast één omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden. Dit zijn onderwerpen die de provincie moet regelen in een omgevingsverordening.

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 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 in 2021 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet. De Interim Omgevingsverordening is vastgesteld op 25 oktober 2019 en geconsolideerd op 1 maart 2020. Daarmee zijn de 6 provinciale vorderingen (waaronder de Verordening Ruimte) vervallen.

Kaart 1 Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen

Voor het plangebied geldt geen attentiezone waterhuishouding of andere relevante aanduidingen. Het aspect 'milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen' vormt vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 2 Rechtstreeks werkende regels: landbouw

Het plangebied is binnen het thema 'landbouw' gelegen binnen de aanduiding 'stedelijk gebied' en 'stalderingsgebied'. Binnen deze kaart gelden met betrekking tot de aanduiding 'stedelijk gebied' voor veehouderijen in stedelijk gebied. Er worden geen veehouderijen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Derhalve vormt het aspect 'landbouw' vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 3 instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied in een concentratiegebied. Aan het stedelijk gebied zijn verschillende voorschriften verbonden. De relevante voorschriften worden hieronder besproken:

- Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied bevat een onderbouwing dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionaal gemaakte afspraken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg heeft de regio Zuidoost-Brabant in samenwerking met de provincie Noord-Brabant de woningbouwontwikkelingen tot 2025 beschreven en vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen 2016 – Deel A. Destijds is de verwachting omschreven dat, na een dieptepunt in 2014 en herstel vanaf 2015, de regio Zuidoost-Brabant in 2017 zou groeien met 2.500 woningen.

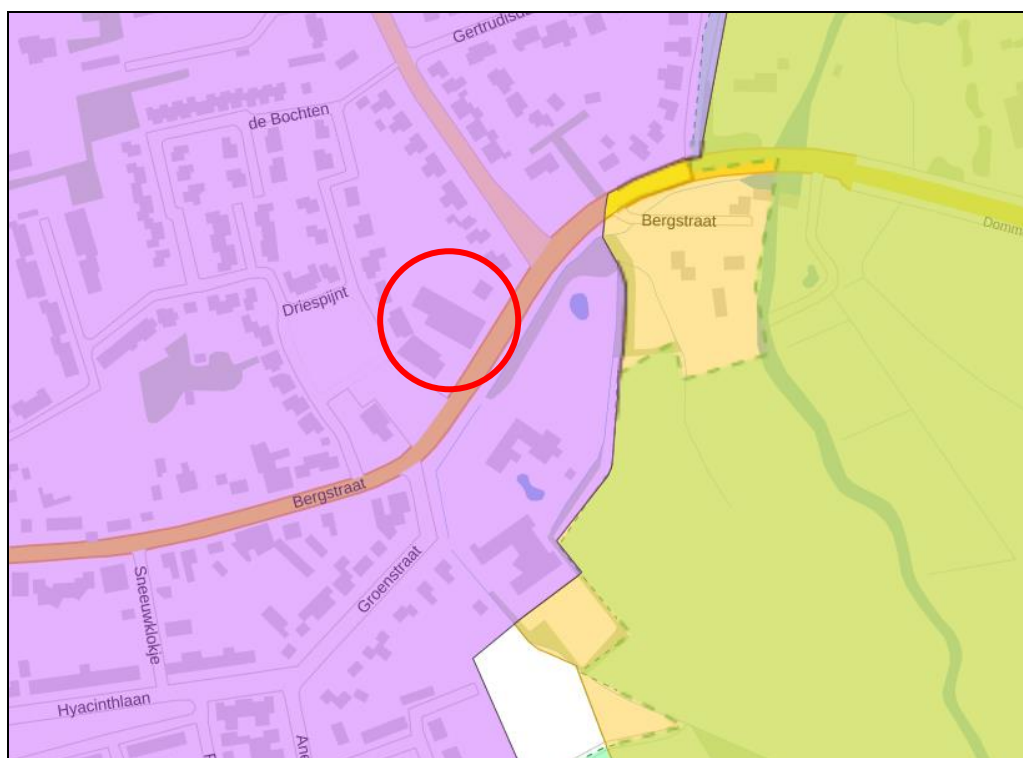
Voor de gemeente Valkenswaard geldt dat in de woningbouwafspraken is vastgelegd dat er in de periode 2016 tot en met 2025 in totaal 775 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd mogen worden. Er zijn in totaal 556 woningen opgenomen als harde capaciteit in deze plannen.

Het planvoornemen richt zich op medioren en senioren. In 2017 (bron: CBS) was in Nederland 18,5% van alle inwoners 65 jaar of ouder. In 2030 zal dit aandeel gestegen zijn naar ruim 20%. In Valkenswaard is het aandeel ouderen hoger dan het Nederlands gemiddelde. De Metropoolregio Eindhoven heeft in 2018 een woningmarktonderzoek uitgevoerd waarin onder andere de conclusie wordt getrokken dat langer zelfstandig blijven wonen belangrijk is om het wonen en de zorg betaalbaar te houden. Hierbij is de groep van 55 - 64 jarigen die bij verhuizen nog niet aan de oude dag denken waarbij ze continu zorg nodig hebben, maar desondanks wel een kwaliteitssprong kunnen en willen maken. Deze doelgroep kenmerkt zich als latent verhuis geneigd. Deze mensen wonen al goed en hoeven niet per se of acuut te verhuizen, en willen dit vaak enkel doen indien zij in die woning langer zelfstandig kunnen wonen én er een verbetering is in de leefomstandigheden (locatie, veiligheid, stil). Het woonconcept van het project 'Hof aan de Dommel' sluit aan bij deze wens en biedt derhalve mensen de kans omwille de geboden kans toch doen te besluiten te verhuizen. Het biedt adequate huisvesting, en zorgt voor doorstroming van de woningmarkt. Hiermee past de ontwikkeling op een zowel kwantitatieve als kwalitatieve wijze binnen de regionaal gemaakte afspraken alsmede de gemeentelijke woningbouwafspraken.

Daarnaast dient de stedelijke ontwikkeling duurzaam te zijn. Hiervoor gelden verschillende voorwaarden. De ontwikkeling dient zo een goede omgevingskwaliteit te bevorderen met een veilig en gezonde leefomgeving, zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, optimale invulling te geven aan het gebruik maken van duurzame energie, rekening te houden met klimaatverandering en optimale invulling te geven aan de mogelijkheid van duurzame mobiliteit. Het plan draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit zoals omschreven in paragraaf 2.2. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfspand te amoveren waarmee verder staande leegstand wordt voorkomen en er geen nieuw ruimtebeslag plaatsvindt. Daarnaast wordt zorgvuldig ruimtegebruik door de inbreiding optimaal bevordert. Alle wooneenheden worden 'All Electric' (gasloos) en 'BENG' geschikt gemaakt, waarmee het belang van de thema's veiligheid en duurzaamheid onderstreept worden. Vanwege de ligging van de het project aan de Bergstraat zijn er genoeg mogelijkheden om duurzaam mobiliteit te faciliteren (fiets, openbaar vervoer). Daarmee wordt een duurzaam stedelijke ontwikkeling gegarandeerd.

Hierop inspelend kan gesteld worden dat er behoefte is aan de 8 te ontwikkelen wooneenheden binnen het plangebied. Derhalve vormt het aspect 'stedelijke ontwikkeling en

erfgoed' vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geen belemmering voor het planvoornemen.



Figuur 3.2: Uitsnede Interim Omgevingsverordening – Stedelijk ontwikkeling (plangebied rood omcirkeld).

Kaart 4 instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen een aanduiding met betrekking tot natuur en stiltegebieden. Derhalve vormt het aspect 'natuur en stiltegebieden' geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 5 instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging

Het plangebied is niet gelegen binnen een aanduiding met betrekking tot grondwaterbeschermingsgebieden. Derhalve vormt het aspect 'grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging' geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 6 instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een aanduiding met betrekking tot de basiskaart 'Landelijk gebied'. Derhalve vormt het aspect 'Landelijk gebied' geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 7 instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'stalderingsgebied'. Er worden binnen het plangebied geen (vergroting van) hokdierhouderijen voorzien. Derhalve wordt voldaan aan de voorwaarden voor specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen.

Kaart 8 instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'norm wateroverlast Stedelijk gebied'. Er dient rekening gehouden te worden met de norm voor wateroverlast. Voor bebouwing die is gelegen binnen stedelijk gebied geldt, met oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als norm een overstromingskans van:

1. 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
2. 1/10 per jaar voor overige gebieden.

Voor het plangebied geldt derhalve een overstromingskansnorm van éénmaal per 10 jaar (voor bebouwing).

Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen (september 2017) maant gemeenten tot spoed bij de ontwikkeling van woningen, gezien de flinke woningbouwopgave die de provincie ziet - vooral tot 2030. Hierbij is kwaliteit belangrijker dan de aantallen. Verder ligt de prioriteit bij inbreidingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied. De opgave is onder meer het wonen zo goed mogelijk te laten bijdragen aan het versterken van ruimtelijke kwaliteit van dorpen. Het richtinggevend principe is het ruim baan geven aan 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen. Door demografische ontwikkelingen (veroudering, huishoudensverdunding) wordt de woonopgave gedifferentieerder. Deze vraag richt zich meer op de stadscentra en dorpskernen. De komende jaren is het zaak dit 'demografisch momentum' te verbinden met binnenstedelijke transformatieopgaven en de aanpak van leegstandsvraagstukken in stad en dorp.

Het plan betreft 8 wooneenheden en ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling sluit in aantal woningen en doelgroep aan bij de actuele vraag en de gestelde woningbouwopgave van het Hart van Brabant. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het beleid uit de Brabantse Agenda Wonen.

Conclusie

Het planvoornemen betreft de realisatie van 8 wooneenheden (6 grondgebonden woningen en 2 appartementen in de koopsector). Het planvoornemen past binnen de regionaal gemaakte afspraken en betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden en het planvoornemen niet in strijd is met het provinciaal beleid en de provinciale belangen.

3.3 Regionaal beleid

Woonvisie regio Eindhoven – Samen werken aan drie uitdagingen

De Woonvisie regio Eindhoven – Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt is vastgesteld op 28 juni 2012. Hierin zijn verschillende woonthema's uitgewerkt. Er wordt gefocust op het versterken van de specifieke kwaliteiten van de verschillende gemeenten binnen de regionale woningmarkt. Hoewel dit op lokaal niveau beslist dient te worden (mensen identificeren zich met hun eigen wijk, dorp of stad) kan niet enkel lokaal naar oplossingen gezocht worden. De regio heeft derhalve gekozen voor drie belangrijke woonthema's:

- oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;
- naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
- duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.

Conclusie

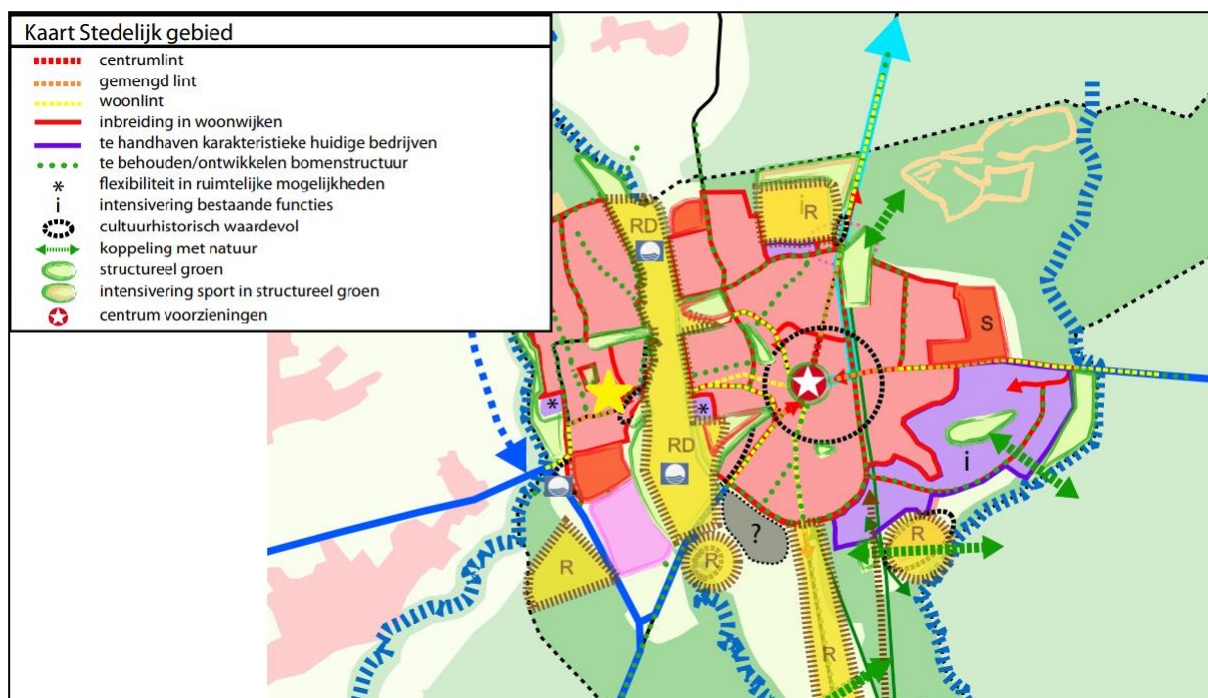
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie regio Eindhoven, met name als het gaat om het duurzaam vernieuwen van de bestaande voorraad.

3.4 Gemeentelijk beleid

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.

In deel A is de toekomstvisie opgesteld. Hiermee wordt richting gegeven aan de toekomst van Valkenswaard naar 2030. De wijze hoe daar ruimtelijk invulling aan wordt gegeven is in verschillende thema's beschreven. De thema's zijn: bestuur, wonen, werken, vrije tijd en welzijn. Deze thema's kunnen echter niet los van elkaar worden gezien. Immers, de ruimte is schaars en het is van belang rekening te houden met de verschillen tussen de verschillende gebieden. Daarom is ook voor het stedelijk gebied, de uitbreidingen en voor het buitengebied aangegeven wat de ambities zijn.



Figuur 3.3: Uitsnede Structuurvisie, kaart stedelijk gebied (plangebied aangegeven met gele ster)

Het plangebied is gelegen in een woongebied (roze kleur, basiskaart structuurvisie Valkenswaard) en aan een gemengd lint, zoals te zien in figuur 3.2. 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. Groen speelt een belangrijke rol bij de beleving en herkenbaarheid van de historische onderdelen binnen de kern. De gemeente zal zich richten op ontwikkelingen die deze historische onderdelen binnen de kern versterken. Het afwijken van de bebouwingshoogtes in de woonomgeving is alleen mogelijk na een goede ruimtelijke afweging. De hoogte zou bijvoorbeeld gecompenseerd kunnen worden met een ruime groene openbare invulling rond het gebouw.

Zoals beschreven in paragraaf 2.2 wordt er gericht aangesloten op de omliggende omgeving. Daarnaast wordt er kleinschalig gebouwd, worden gelijke overgangen beoogd en speelt groen een belangrijke rol. Het plangebied is verder gelegen aan een gemengd lint alsmede een te behouden/ontwikkelen boomstructuur. Het basisbeleid met betrekking tot linten betreft het stimuleren van ontwikkelingen die gericht zijn op het versterken van het karakter van de linten alsmede ontwikkelingen die bijdragen aan het in stand houden cultuurhistorische waardevolle kwaliteiten. Het bestaande bedrijfsgebouw heeft een eenvoudig uiterlijk en verkeert in een niet goede staat. In plaats hiervan komt een hoogwaardig met groen ingevuld woonhofje terug. De woonontwikkeling heeft een open uitstraling ten opzichte van de Bergstraat. Daarmee wordt het karakter van de lint versterkt. Door het aansluiten van het hofje bij omringende bebouwing (de belendende panden aan de Bergstraat) en het in de signatuur passende bij het katholieke ensemble van de Heilige Martinuskerk, de bijhorende Pastorie en het Café de Dommelstroom wordt geen schade toegedaan aan de bestaande cultuurhistorische waardevolle elementen. Er wordt voldaan aan het basisbeleid omtrent de linten. De boomstructuur wordt versterkt door het aanplanten van bomen binnen en aan de zuidkant van het plangebied. In de structuurvisie is beschreven dat de gemeente geen hofjes wenst. Echter, aangezien de bedrijfsbestemming te

midden van een gebied met overwegend woningen, zal verdwijnen, dat eveneens een ambitie uit de structuurvisie is, wil de gemeente Valkenswaard toch graag medewerking verlenen aan het initiatief. Het planvoornemen voldoet in die zin van de Structuurvisie Valkenswaard.

Nota ruimtelijke kwaliteit

Voor de gemeente Valkenswaard is een Nota ruimtelijke kwaliteit (vastgesteld op 24 maart 2016) opgesteld die toetsingscriteria bevat voor de verschillende themagebieden binnen de gemeente. Voor elke buurt in Valkenswaard is in de nota beschreven wat de kenmerken zijn. In de nota is het gebied ingedeeld in diverse deelgebieden, te weten historische dorpsgebieden, forumbeweging/woonerven, het nieuwe bouwen, gemengde bebouwing, bedrijven en kantoren en sportterreinen, parken en groen. Daarnaast liggen diverse gronden aan de rand van het plangebied in de deelgebieden natuurlandschap en agrarisch landschap. Nieuwe bouwinitiatieven worden getoetst aan de criteria van de nota. Voorts beschrijft de Nota ruimtelijke kwaliteit verschillende welstandsniveaus, waar onderscheid in gebieden wordt gemaakt waar meer regulering is gewenst en welke gebieden met een minder strenge toetsing afkunnen. Onderhavig plangebied is gelegen in een historische omgeving, en wordt dan ook aangeduid als 'bijzonder'. Deze gebieden zijn van cruciale betekenis voor het totaalbeeld van de kernen en de relatie met het aanliggende landschap. Hieronder vallen de gebieden die een hoge cultuurhistorische, architectonische of stedenbouwkundige waarde hebben.

Toetsing binnen het bijzondere niveau is vooral gericht op de historische context. Toetsing omvat daarom alle relevante aspecten zoals ligging, massa, kapvorm, architectonische uitwerking, materiaal- en kleurgebruik en detaillering. Uiteraard is ook de relatie met de openbare ruimte een belangrijk aspect. Hierbij wordt zorgvuldig en gedetailleerd getoetst, waarbij een goede inpassing in de omliggende context het uitgangspunt is en daarom een bijzondere inspanning vereist.

Het plangebied is gelegen binnen twee themagebieden, namelijk grotendeels binnen het themagebied 'Historische dorpsgebieden' en deels binnen het themagebied 'Individuele woningbouw'.

Historische dorpsgebieden

De Bergstraat is een oude, landelijke weg, waar bebouwing op een historisch, natuurlijke wijze ontstaan is. Er is sprake binnen deze gebieden van afwisselende bebouwing met oude boerderijen, landhuizen en nieuwe woningen en individuele bebouwing op ruime kavels. De bouwhoogte varieert, van 1 á 2 bouwlagen met kap, overwegend met een nokrichting evenwijdig aan de straat. Voor de Bergstraat gelden de volgende criteria met betrekking tot het themagebied 'Historische dorpsgebieden':

Gebouwen

- de bestaande en beoogde omgeving dient als referentiepunt te worden genomen voor alle aanpassingen en toevoegingen;
- er dient ingezet te worden op herkenbaarheid van individuele gebouwen;
- er dient aandacht geschonken te worden aan een evenwichtige opbouw in de gevelindeling (stijlvast) en voor rust in de variatie;
- de bestaande karakteristieke en historische details moeten als uitgangspunt worden genomen bij aanpassing van de bebouwing;

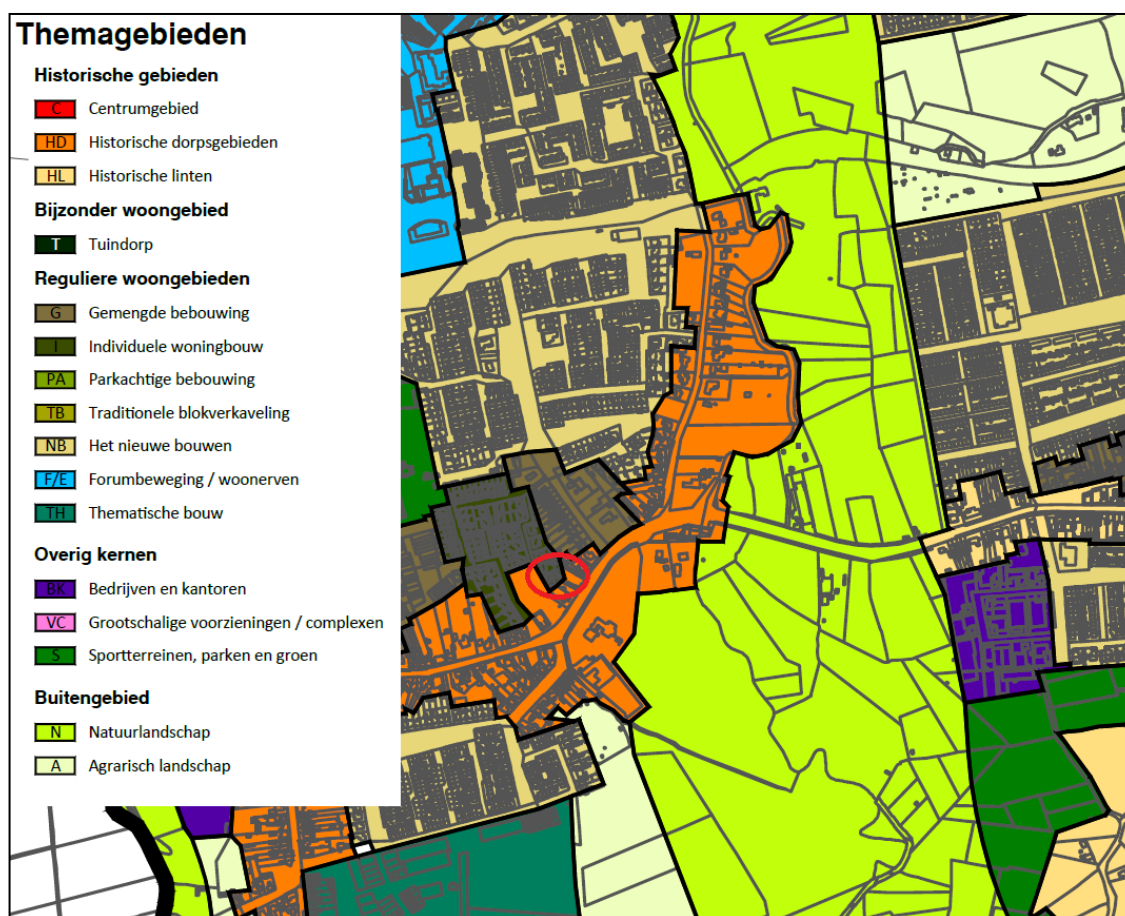
- bij bouwkundige toevoegingen of aanpassingen moet aangesloten worden bij de plaatsing op de kavel, typologie, detaillering en het materiaalgebruik.

Percelen

- laat zoveel mogelijk groen toe op de kavels;
- houd ruimten open, gebruik lage hekwerken, tuinmuurtjes of hagen langs de straten.

Openbare ruimte

- er dient zorg te worden aangedragen voor een rustige en eenduidige vormgeving in bestrating en aansluitingen (waaronder een duidelijke rijbaan);
- het groen in de openbare ruimte dient te worden behouden.



Figuur 3.4: Nota ruimtelijke kwaliteit, ligging plangebied (rood omcirkeld) binnen themagebieden.

Aangezien het plangebied is gelegen in het welstandsgebied 'bijzonder', gelden aanvullende welstandscriteria voor de volgende aspecten:

Omgeving

- behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek als cultuurhistorisch compositie in zijn geheel;
- bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Vrije ligging ten opzichte van belendende bebouwing en verspringing in de rooilijn is gewenst;

- bijgebouwen in de vorm van schuren, garages e.d. dienen achter de hoofdbebouwing geplaatst te worden;
- behoud historische straatprofielen.

Maat/schaal

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

Vorm/oriëntatie

- straatgerichte gevels van hoofdgebouwen met een passende kapvorm (tentdak, zadeldak, schilddak, mansarde) en kaprichting;
- samenhang gebouwen op de kavel.

Stijl/architectuur/detail

- nieuwbouw van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in eigen stijl met inachtneming van de bestaande kenmerken;
- aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in overeenkomst met de bestaande stijl, architectuur en verfijnde detaillering afgestemd op de architectuur.

Materiaal/kleur

- materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met de landelijke omgeving of dorpsstraat
- kleurstelling: gedekt / traditioneel/aardetinten
- materiaalgebruik is overwegend traditioneel: baksteen, natuursteen, hout, keramische pannen, riet.

Themagebied individuele woningbouw

Een deel van het plangebied is gelegen in deelgebied 'Loobroek', wat gelegen is in het themagebied 'Individuele woningbouw'. Dergelijke gebieden zijn te omschrijven als gebieden met individuele woningbouw, welke bestaan uit kavels met veel gevarieerde vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen van maximaal 2 lagen met een kap. Het zijn planmatig ontworpen woongebieden met een groen en dorps karakter. De woningen zijn individueel ontworpen, soms met onderlinge stijlkenmerken met een compacte opzet met dichte verkavelingen en veel variatie in de vormgeving. Voor het deel van het plangebied wat binnen het themagebied 'Individuele woningbouw' valt gelden de volgende criteria:

Gebouw

- neem de bestaande planmatig ontworpen omgeving als referentiepunt voor alle nieuwe bouwwerken;
- zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik;
- volg bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding de bestaande rooilijn of de rooilijn van de naastgelegen panden en ontwikkel in overeenstemming met de bestaande kenmerken;
- maak straatgerichte gevels met in de directe omgeving passende dakvormen.

Perceel

- houd de voortuinen open en groen;
- maak vooral groenafscheidings langs de straten;
- houd de kavels aan de straatzijde vriendelijk en open: geen hoge hekwerken of poorten.

Openbare ruimte

- koester bestaand openbaar groen;
- respecteer zoveel mogelijk de straatprofielen.

Conclusie

Het plan is voorgelegd aan de welstandscommissie, die hiermee op hoofdlijnen akkoord is gegaan. Er is ingezet op herkenbaarheid van individuele gebouwen, aandacht besteed aan een evenwichtige opbouw, de beoogde bebouwing sluit qua beoogd architectuur, materiaalgebruik en maat aan op de bebouwing in de omgeving. Het planvoornemen voorziet in een hoogwaardig woningbouwconcept die passende is bij het katholieke ensemble van de Heilige Martinuskerk, de bijhorende Pastorie en het café De Dommelstroom. Voorts voorziet het beoogd plan in een groene invulling van het plangebied. Ten aanzien van de bestaande situatie voorziet het planvoornemen in een aanzienlijke kwaliteitswinst en sluit deze beter aan op de doelen zoals gesteld in de themagebieden 'Historisch dorpsgebied' en 'Individuele woningbouw' alsmede de welstandscriteria zoals deze gelden voor het themagebied 'Historisch dorpsgebied'. Bij nadere uitwerking van het bouwplan dient te allen tijde worden voldaan aan de bovenstaande eisen.

Woonvisie 2014 – 2020 en Toekomstvisie Valkenswaard

In 2013 is een Woningmarktanalyse uitgevoerd met als doel om de ontwikkeling van de woningbehoefte in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin in kaart te brengen. Aan de hand van de onderzoeksresultaten heeft de gemeente een Woonvisie 2014 - 2020 opgesteld. Naar aanleiding van de vastgestelde provinciale prognose naar de bevolkings- en huishoudensontwikkeling van oktober 2014 en de reeds in 2014 gebouwde/ gesloopte aantallen woningen geldt voor de gemeente Valkenswaard een woningbouwbehoefte van 877 woningen in de periode 2015 tot en met 2024. De gemeente conformeert zich bij raadsbesluit van 24 september 2015 aan de prognoses en heeft middels ditzelfde raadsbesluit haar woningbouwplannen geprioriteerd. Hierbij is beoordeeld in hoeverre de woningbouwplannen aansluiten bij de behoefte (totaal voor Valkenswaard), bij de voor Valkenswaard relevante doelgroepen, bij de marktvraag en bij de noodzaak om de plannen daadwerkelijk tot realisatie te kunnen brengen. Ook zijn de plannen integraal getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking en ruimtelijke, kwalitatieve criteria. Het woningbouwprogramma richt zich op de nieuwbouwplannen.

In de Toekomstvisie zijn belangrijke thema's het tegengaan van de ontgroening, het faciliteren van de vergrijzing (o.a. wonen en zorg), het behouden van de sterke sociale structuren (sociale cohesie) en het benutten van toeristisch-recreatieve potenties van Valkenswaard. Onderhavig plangebied richt zich op medioren en senioren waarbij gericht wordt op het behouden van sterke sociale structuren tussen de toekomstige bewoners; de woningen worden immers om een hof heen gebouwd waarmee interactie tussen de bewoners wordt gestimuleerd. Daarnaast wordt in de Toekomstvisie benadrukt dat Valkenswaard prioriteit geeft aan woningbouwprojecten die aansluiten op de marktvraag en realiseerbaar zijn. Uit een uitvoerig woningmarktonderzoek, uitgevoerd door de Metropoolregio Eindhoven in mei 2018, blijkt dat langer zelfstandig wonen belangrijker wordt en de groep 55 tot en met 74-jarigen vaker in een (dure) koopwoning wonen. De 55 tot en met 64-jarigen willen bij verhuizing daarnaast nog een kwaliteitssprong maken. Onderhavig plangebied is

bij uitstek geschikt voor deze doelgroep, gezien de korte afstanden naar verschillende voorzieningen, de duale ligging van het plangebied tussen het dynamische dorpshart en de groene omgeving en de centrale ligging nabij Eindhoven. Daarmee kan geconcludeerd worden dat er vraag is naar een dergelijk hoogwaardig woonconcept en sluit het planvoornemen hiermee aan bij zowel de Woonvisie 2014 – 2020 en de Toekomstvisie van de gemeente Valkenswaard.

Hoofdstuk 4. Planologisch relevante (milieu)aspecten

4.1 Bodem

Door Tritium Advies is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd (Tritium Advies B.V., verkennend en nader bodemonderzoek Bergstraat 28 – 30 te Valkenswaard, projectkenmerk 1909/183/BD-01, versie A, 20 mei 2020). Het doel van het verkennend onderzoek was het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of op de locatie sprake is van bodemverontreiniging en een uitspraak doen over het indicatieve asbestgehalte in de bodem. Het doel van het nader onderzoek was het vaststellen van de omvang van een eerder aangetoonde sterke grondverontreiniging met zware metalen. Hieruit is het volgende gebleken:

Zware metalen en PAK (vlek 1)

Bij het op de locatie uitgevoerde bodemonderzoek zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie sterke verontreinigingen met zware metalen en incidenteel PAK aangetoond. Op het noordoostelijke terreindeel is in de grond een zware metalen en PAK-verontreiniging aangetoond (vlek 1). De verontreiniging is in verticale richting ingekaderd. In horizontale richting is verontreiniging nog niet geheel ingekaderd: aan de oostzijde (buiten de onderzoekslocatie) en aan de zuidzijde (onder de aanwezige bebouwing).

Op het noordwestelijk terreindeel is in de grond een zware metalen verontreiniging aangetoond (vlek 2). De verontreiniging is in verticale richting ingekaderd. In horizontale richting is verontreiniging nog niet geheel ingekaderd. Het betreft de noordwestzijde waar door de aanwezigheid van obstakels geen verder onderzoek kon plaatsvinden.

De (minimale) omvang van de sterke verontreiniging in de grond van vlek 1 wordt geraamd op 80 m³ (132 m² x 0,6 m). De (minimale) omvang van de sterke verontreiniging in de grond van vlek 2 wordt geraamd op 50 m³ (62 m² x 0,8 m).

De twee individuele verontreinigingssspots hebben onderling een technische (bodemvreemde bijmengingen), organisatorische (bij dezelfde inrichting) en ruimtelijke samenhang (aanwezig op korte afstand van elkaar). Er is dus sprake van één geval van bodemverontreiniging.

Er is sprake van een geval van ernstige verontreiniging indien voor ten minste één stof het gemiddelde gemeten concentratie van minimaal 25 m³ bodemvolume in het geval van bodemverontreiniging, of 100 m³ poriënverzadigde bodemvolume in het geval van een grondwaterverontreiniging, hoger is dan de interventiewaarde. Er kunnen gevallen zijn waarbij de interventiewaarde niet wordt overschreden en er toch sprake is van een geval van ernstige verontreiniging. Dit is bijvoorbeeld het geval als er sprake is van een gevoelige situatie, zoals een moestuin of een bepaald oppervlaktewater.

Omdat in totaal 130 m³ grond sterk verontreinigd is met zware metalen en PAK kan worden afgeleid dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Om vast te stellen of de verontreiniging met zware metalen zinkasgerelateerd is, zijn de analyseresultaten van de sterk met zware metalen verontreinigde monsters (L03-2, H01-2, OMM01, 103-2, 201-3 en 210-2) vergeleken met de fingerprint voor zinkassen van Actief Bodembeheer de Kempen (ABdK). Uit deze vergelijking blijkt dat de kans dat de verontreiniging is veroorzaakt door zinkassen groot tot zeer groot is. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de verontreiniging na 1987 is ontstaan.

Uit de risicobeoordeling blijkt dat bij het toekomstige gebruik van de locatie (wonen met tuin) geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Dit betekent dat voor het toekomstige gebruik door het bevoegde gezag Wet bodembescherming geen saneringstijdstip zal worden vastgesteld in de beschikking ernst en spoed.

Overig terrein

Op het overig terreindeel zijn in de grond bijmengingen met puin, baksteen en kolengruis aangetroffen.

asbest

In de grond is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.

PFAS

De bovengrond ter plaatse van deellocatie L (uitpandig/verhard buitenterrein) voldoet op basis van het PFAS-gehalte aan kwaliteitsklasse wonen/industrie. Ter plaatse van deellocatie O (overig deel) voldoet de bovengrond op basis van het PFAS-gehalte aan kwaliteitsklasse landbouw/natuur.

grond (milieuhygiënisch)

De grond blijkt ter plaatse van de voormalige en huidige opslag afgewerkte olie (deellocatie E), voormalige opslag petroleumkannen (deellocatie H), werkplaats / overig inpandig (deellocatie I/K) en voormalige brandstoftanks en pompeiland (deellocatie P) maximaal licht verontreinigd te zijn met zware metalen. De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

grond (civieltechnisch)

Het vrijkomende zanderige materiaal in de bodemlaag van 0,3 tot 1,3 m-mv blijkt indicatief herbruikbaar te zijn als "zand in aanvulling op ophoging" en ook als "zand in zandbed".

grondwater

Het grondwater op de onderzochte deellocaties is maximaal licht verontreinigd met zware metalen en/of xylenen. De aangetoonde licht verhoogde gehalten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Ter plaatse van de deellocaties voormalige en huidige opslag afgewerkte olie (deellocatie E), voormalige opslag petroleumkannen (deellocatie H), werkplaats / overig inpandig (deellocatie I/K) en voormalige brandstoftanks en pompeiland (deellocatie P) is de eindsituatie in voldoende mate vastgesteld.

Aanbevelingen

Voorafgaand aan de herontwikkeling van de locatie tot woningen met tuin dient een grondsanering uit te worden gevoerd. Voorafgaand aan deze sanering dient een saneringsplan of BUS-melding te worden opgesteld en ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Tevens wordt aanbevolen na sloop van de aanwezige bebouwing een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

Het bodemonderzoek is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.2 Flora en fauna

Door Tritium Advies is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om te bepalen of de voorgenomen werkzaamheden binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (Tritium Advies B.V., quickscan flora en fauna Bergstraat 28 – 30 te Valkenswaard, projectkenmerk 1909/161/JOW-06, versie 1, 5 december 2019). Uit de quickscan flora en fauna blijkt het volgende:

Effecten beschermde soorten

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. Gezien de aard van de ingreep (herinrichting binnen de bebouwde kom) en het aanwezige terrein van de H. Martinus-kerk dat tussen het plangebied en het NNB-gebied is gelegen, is er geen negatief effect te verwachten. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is op circa 170 meter afstand gelegen (bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd) en betreft de watergang de Dommel. Het dichtstbijzijnde landoppervlak van het Natura 2000-gebied is op een afstand van 180 meter ten westen gelegen. Om vast te stellen of door de ingreep in het plangebied een significant negatief effect optreedt op het Natura 2000-gebied ten aanzien van eventuele stikstofdepositie dient er een AERIUS-berekening te worden uitgevoerd.

Soorten

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten 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

De bebouwing in het plangebied is geschikt als vaste verblijf- of voortplantingsplaats voor kleine gebouwbewonende vleermuizen. Hier dient aanvullend onderzoek voor uitgevoerd te worden in de vorm van minimaal vier veldbezoeken, waarvan twee in de periode 15 mei-15 juli en twee in de periode 15 augustus 1 oktober. Deze onderzoeken worden uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2017 van Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdiervereniging.

Mogelijk wordt er gefoerageerd 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 tuinen van woningen. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten.

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 een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

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;
- nader onderzoek naar kleine gebouwbewonende vleermuizen is noodzakelijk;
- om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- om vast te stellen of door de ingreep in het plangebied een significant negatief effect optreedt op het Natura 2000-gebied ten aanzien van eventuele stikstofdepositie dient er een Aerius-berekening te worden uitgevoerd;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

De quickscan flora en fauna is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De stikstofdepositie berekening is door Tritium Advies uitgevoerd en wordt in navolgende paragraaf besproken.

Aanvullend onderzoek vleermuizen

Door Tritium Advies is aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd (Tritium Advies B.V., Aanvullend onderzoek vleermuizen Hof aan de Dommel te Dommelen, projectkenmerk 1912/295/LB-01, versie 0, 10 november 2020). Uit het aanvullend onderzoek blijkt het volgende:

Binnen het onderzoeksgebied zijn vijf zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen aangetroffen. In verband met de beoogde sloop en nieuwbouw zullen deze verblijfplaatsen worden aangetast. Er zullen mitigerende maatregelen genomen moeten worden voor deze vleermuizen.

Binnen het onderzoeksgebied wordt gevoerd door de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Het betreft echter geen essentieel foerageergebied. De tuinen van omliggende woningen, het omliggende terrein van de Heilige Martinuskerk en de door weilanden omgeven struvelen ten zuidoosten van het plangebied zijn geschikter als foerageergebied voor vleermuizen. Tevens zijn geen significante vliegroutes aangetroffen binnen het plangebied.

Alvorens de bestaande bebouwing zal worden gesloopt zullen de bestaande verblijfplaatsen zodoende moeten worden gemitigeerd en zal ontheffing van de Wnb noodzakelijk zijn. Om de verblijfplaatsen te mitigeren is beoogd tijdelijke kasten te plaatsen in de nabijheid van het plangebied. De aangetroffen verblijfplaatsen kunnen (met de juiste maatregelen) goed worden gemitigeerd en kan ontheffing van de Wnb worden verleend. Daarmee is het plan uitvoerbaar. Het aanvullend vleermuizenonderzoek is eveneens als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.3 Stikstofdepositie

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden. Dit zijn natuurgebieden met een Europese beschermingsstatus. Dit Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Veel van de gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante (negatieve) effecten' op het beschermde natuurgebied. Indien er sprake is van 'significante effecten' is een Wet natuurbescherming vergunning (Wnb-vergunning) noodzakelijk.

In 2009 werd afgesproken het stikstofprobleem 'programmatisch' te gaan aanpakken. Dit heeft geleid tot 'Programma Aanpak Stikstof' (PAS). Met het PAS is ontwikkelingsruimte beschikbaar gesteld voor nieuwe economische ontwikkelingen (projecten). Tegelijkertijd zijn met het PAS maatregelen vastgesteld waarmee geborgd wordt dat de natuurlijke kenmerken van de natuurgebieden niet worden aangetast. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 is de basis voor het verlenen van vergunningen onder het PAS komen te vervallen. Derhalve moet worden gesteld dat vergunningen nog slechts kunnen worden verleend indien is aangetoond dat er géén sprake is van (een toename van) stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. In dat geval is er in ieder geval geen sprake van significant negatieve effecten ten aanzien van stikstof en is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb) niet aan de orde.

Door Tritium Advies is een berekening stikstofdepositie uitgevoerd (Tritium Advies B.V., berekening stikstofdepositie Hof aan de Dommel, gemeente Valkenswaard, kenmerk 1909/161/JOW-04.B, d.d. 16 april 2021). Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2020 blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' plaatsvindt (0,01 mol/ha/j).

Depositie vindt plaats binnen een tweetal hexagonen. Binnen deze hexagonen bevindt zich uitsluitend het stikstofgevoelige habitatype Vochtige Alluviale bossen (beekbegeleidende bossen). Dit habitatype heeft een Kritische Depositie Waarde (KDW) van 1857 mol/ha/j. De achtergronddepositie ter plaatse van deze hexagonen bedraagt (ten hoogste) 1675,02. De achtergronddepositie is daarmee ruim minder dan de KDW als mede ruim minder dan de KDW - 70 mol. Daarmee is er geen sprake van een (bijna) overbelaste habitat.

Ook indien de (tijdelijke) stikstofdepositie ten gevolge van de aanlegfase (0,01 mol/ha/j) wordt toegevoegd aan de achtergronddepositie is nog steeds géén sprake van een (bijna) overbelast habitatype. Daarmee kan gesteld worden dat ondanks dat er een (kleine) stikstofdepositie ten gevolge van de aanlegfase plaatsvindt, op voorhand significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve niet noodzakelijk. Het plan is derhalve uitvoerbaar.

4.4 Wegverkeerslawaaï

Om te bepalen of er een ontheffing met betrekking tot wegverkeerslawaaï nodig is, moet er gekeken worden naar een tweetal mogelijke bronnen van wegverkeerslawaaï;

1. de wegen rondom het plangebied;
2. de aan te leggen weg binnen het plangebied.

Op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen een zone, waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is naar de geluidbelasting op gevels van woningen vanwege de weg.

Artikel 74 tweede lid bepaalt dat wegen die zijn aangeduid als woonerf dan wel waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt, uitgesloten zijn van dit eerste lid. Deze wegen hebben daarom geen onderzoekszone.

De Bergstraat zal worden heringericht en bovendien worden gedegradeerd tot 30 km/uur weg. Voordat tot vaststelling van onderhavig plan zal worden overgaan, zal het formele besluit tot een degradatie naar een 30 km/uur weg zijn genomen. De onder punt 1 genoemde wegen behoren vanaf dat moment tot de wegen met een snelheidsregime van 30 km per uur. Binnen het plangebied is alleen sprake van een erf dat kan worden gezien als woonerf.

Aangezien ook na herinrichting van de Bergstraat deze nog een belangrijke verkeersfunctie kent, is in het kader van een goed woon- en leefklimaat door Tritium Advies een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Tritium Advies B.V., akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Hof aan de Dommel, projectkenmerk 1909/161/JOW-03, versie A, 11 januari 2021).

Voor wegverkeerslawaaï is het plan enkel gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Bergstraat en Norbertusdreef.

Voor de Norbertusdreef geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de Bergstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde van 48 dB met maximaal 9 dB overschrijdt. Op de gevels van de noordoostelijk gelegen woningen wordt de richtwaarde van 48 dB nergens overschreden. Deze woningen zijn ook op ruime afstand van de Bergstraat gelegen.

Voor 30 km/uur wegen kan geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen geen onderzoekszone hebben. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaaï niet aan de orde.

Ondanks dat voor onderhavig planvoornemen geen hogere waarde aangevraagd kan worden, wordt in het kader van een goed woon- en leefklimaat alsnog geadviseerd een aanvullend onderzoek uit te voeren ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Een dergelijk onderzoek kan tevens worden geëist door de gemeente. Geadviseerd wordt aan te sluiten bij voornoemde nieuwbouweis waarbij voor de hogere waarde de geluidbelasting op de gevel kan worden aangehouden. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.5 Water

Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Provinciaal beleid

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld, thans opgenomen in de Interim omgevingsverordening. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het PMWP zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

Het PMWP staat voor:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Waterbeheerplan Waterschap de Dommel 2016 - 2021 'Waardevol Water'

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het

Provinciaal Milieu- en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

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

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

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

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- voldoende water voor landbouw en natuur;
- wateroverlast en hittestress;
- kringloopdenken;
- steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen;
- vergroten waterbewustzijn.

Het waterbeheerplan is te vinden op de website van het waterschap: www.dommel.nl.

Keur Waterschap de Dommel 2015

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater, die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening. De Keur van het waterschap is onder andere van toepassing wanneer direct of indirect wordt geloosd naar een oppervlaktelichaam.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard

oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Gemeentelijk beleid

De gemeente Valkenswaard en het waterschap de Dommel zijn overtuigd van de noodzaak om een goed functionerend riolsysteem voor de inzameling en behandeling van afvalwater te beheren. Hierbij heeft de gemeente de verantwoordelijkheid voor de werking van het afvoersysteem naar de rioolwater- zuivering en het waterschap voor het functioneren van deze zuivering. Het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2019 – 2022 is hiervoor een belangrijk hulpmiddel. De doelen voor de gemeente Valkenswaard zijn de volgende:

- zorgen voor inzameling van stedelijk afvalwater;
- zorgen voor transport van stedelijk afvalwater;
- zorgen voor inzameling van hemelwater (voor zover niet door particulier);
- zorgen voor verwerking van ingezameld hemelwater.
- zorgen dat (voor zover mogelijk) de grondwaterstand het gebruik van een gebied, volgens de bestemming, niet structureel belemmert. In de huidige planperiode van het vGRP ligt de nadruk voornamelijk op het vergaren van kennis, om in het volgende vGRP invulling te geven aan het gestelde doel.

De gemeente Valkenswaard richt zich op het lokaal verwerken van hemelwater middels bewezen technieken. Nieuwe ontwikkelingen dienen hydrologisch neutraal te zijn. Het wordt belangrijk gevonden dat het stedelijk watersysteem (grondwater, oppervlaktewater, riolering) een robuuste en begrijpbare werking heeft. Bij in- en uitbreidingen wordt onderscheid gemaakt tussen een toename van verharding < 50 m², 50 tot 2.000 m² en > 2.000 m². De insteek is om bij toename van verhard oppervlak 15 - 60 mm berging, bij voorkeur, op eigen terrein te realiseren.

Binnen Valkenswaard vinden veel inbreidingsprojecten plaats. Hier wordt de bestaande verharding afgebroken en volledig opnieuw gebouwd. Om in de toekomst ook droge voeten te houden moeten de kansen op deze locaties ook benut worden, hetzij in mindere mate dan bij toename van verhard oppervlakte. Voor her in te richten verhard oppervlak bij inbreidingsplannen van meer dan 200 m² (daken en terreinverharding) moet 15 mm hemelwater geborgen worden op eigen terrein als inspanningsverplichting. Alleen als redelijkerwijs niet voldaan kan worden aan deze verplichting kan de gemeente hier vanaf zien.

Groene daken worden gehonoreerd als onverhard oppervlak. Op het moment dat een ontwikkeling volledig uit groene daken gaat bestaan en hierdoor geen waterberging hoeft te worden gerealiseerd dient een effectanalyse te worden uitgevoerd. Bij een groot risico op wateroverlast dient een ruimtereservering te worden gemaakt om, indien nodig, te kunnen ingrijpen.

Alle voorzieningen dienen een afvoermogelijkheid te hebben zodat bij meer extreme omstandigheden het overtollige water kan worden afgevoerd naar het oppervlaktewater (eventueel via bestaande rioolstelsels). Het hemelwater wordt in de bestaande situatie ondergronds via (infiltratie)riolen naar het verzamelpunt getransporteerd. In geval van nieuwbouw wordt de hoogteligging zodanig ingericht dat hemelwater over straat richting het verzamelpunt kan stromen.

Bij de verwerking van hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd:

1. hergebruik of infiltratie van hemelwater;
2. bergen en vertraagd afvoeren;
3. afvoeren naar oppervlaktewater;
4. afvoeren naar hemelwaterriool;
5. afvoeren naar gemengd riool

Nieuwe woningen liggen voorts bij voorkeur > 0,3 meter boven het wegpeil in verband met het garanderen van extra veiligheid.

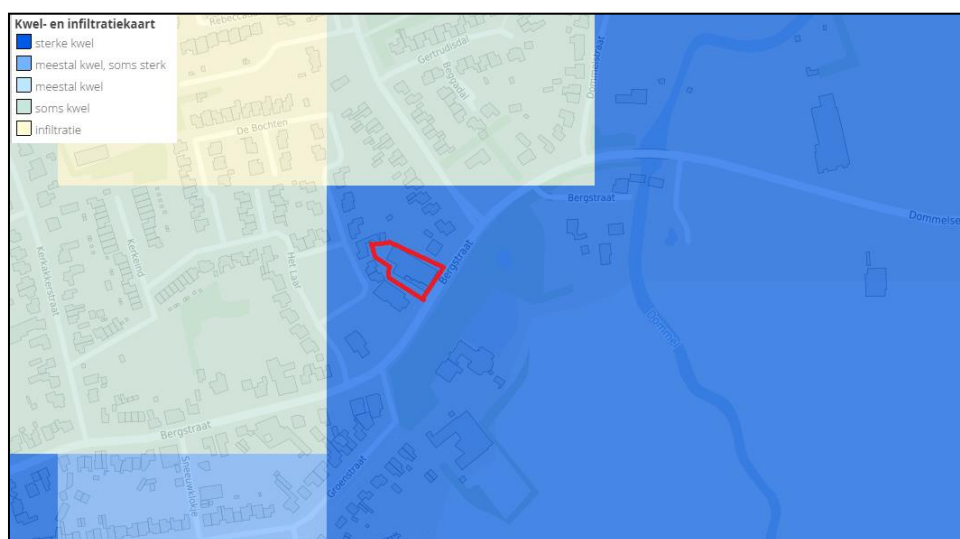
Plangebied

Bodem

Uit het verkennend en nader bodemonderzoek, uitgevoerd door Tritium Advies, blijkt de maaiveldhoogte te liggen op 23,5 m+NAP. De deklaag kent een dikte van 0,5 meter en bestaat uit zeer fijn tot zeer grof zand, lokaal kleiig, grindig of humeus. De doorlatendheid is matig. Het 1^e watervoerende pakket kent een dikte van 33 meter, en bestaat uit matig fijn tot uiterst grof zand, lokaal grindig. De doorlatendheid is goed.

Uit de boorprofielen blijkt dat de bodem tot 3,0 m-mv vrijwel altijd bestaat uit matig fijn en matig tot zwak siltig zand, matig humeus. In sommige lagen van de bodem zijn sporen puin gevonden.

Het Grondwaterzakboekje (Bot, 2011) geeft een zeer globale schatting van het doorlaatvermogen van de gevonden grondsoorten. Matig fijn zand kent een doorlatendheid van 3 tot 15 meter per dag. Infiltratie wordt in principe reëel geacht indien de doorlatendheid van de bodem meer dan 0,8 meter per dag bedraagt. Er moet echter rekening gehouden mee worden dat er puinsporen in de bodem zijn gevonden.



Figuur 4.1: de provinciale kwel- en infiltratiekaart (plangebied rood omlijnd).

De provinciale infiltratie kwel- en infiltratiekaart weergeeft voor het plangebied een lichtblauwe aanduiding. Dit houdt in dat binnen het plangebied er sprake is van 'meestal kwel'. Doordat in kwelgebieden een constante aanvoer van grondwater is, kennen deze gebieden weinig bergingsmogelijkheden in de bodem en zijn ze gevoelig voor (grond)wateroverlast. De provinciale kwel- en infiltratiekaart is gebaseerd op berekeningen met het Waterdoelenmodel. Op basis van de gemiddelde en de maximale jaarlijkse verticale stroming door de deklaag of eerste scheidende laag is de kwel- en infiltratiekaart tot stand gekomen.

Uit het voorgaande kan niet met zekerheid worden gesteld dat infiltratie mogelijk is. Het gemiddeld hoogste grondwaterstand is immers niet bekend. Er dient hier bij de uitwerking rekening gehouden mee te worden.

Oppervlaktewater

Ten oosten van het plangebied ligt op circa 185 meter van het plangebied gelegen 'De Dommel'.

Grondwater

Het freatisch grondwater ligt op een stijghoogte van 21 m+NAP, en kent een noordnoordoostelijke stromingsrichting. Het 1^e watervoerende pakket ligt op een onbekende stijghoogte, en kent een noordnoordoostelijke stromingsrichting. De grondwaterstand bevond zich tijdens het bemonsteren op 1,37, 1,44, 1,50, 1,58 en 1,66 m-mv.

Afvalwater

Het afvalwater dat binnen het plangebied wordt geproduceerd wordt afgevoerd via het reeds aanwezige rioolstelsel.

Waterbergingsopgave

Het planvoornemen gaat gepaard met een wijziging van het watersysteem. In het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. Het plangebied is circa 2179 m² groot. In de huidige situatie is het terrein grotendeels bebouwd.

Tabel 4.1: Gegevens oppervlakten totale plangebied

gebruik oppervlak	huidige situatie	nieuwe situatie
Totaal plangebied	2179 m ²	2179 m ²
Bedrijfsgebouw (inclusief terreinverharding)	2179 m ²	0 m ²
Woningen (verhard)	0 m ²	circa 893 m ²
Percelen (verhard) *	0 m ²	circa 184 m ²
Percelen (onverhard) *	0 m ²	circa 184 m ²
Paden / infrastructuur (verhard)	0 m ²	circa 502 m ²
Openbaar groen	m ²	circa 416 m ²
Totaal verharding (dak en terrein)	2179 m ²	circa 1579 m ²
Totaal onverhard (groen)	0 m ²	circa 600 m ²

* Voor de percelen wordt een worst-case benadering ingenomen dat de helft van het overgebleven oppervlakte (totaal plangebied – woningen – paden / infrastructuur – openbaar groen) voor 50% verhard wordt.

Op basis van de aannames (situatietekening) neemt de verharding af met circa 600 m². Onderhavig plangebied behelst een inbreidingslocatie. Voor her in te richten verhard oppervlak bij inbreidingsplannen van meer dan 200 m² (daken en terreinverharding) moet 15 mm hemelwater geborgen worden op eigen terrein als inspanningsverplichting. Derhalve wordt, ter bepaling van benodigde compensatie de volgende rekensom gehanteerd: $1549 * 15 / 1000 = 23,7 \text{ m}^3$. Er dient derhalve 23,7 m³ compensatie plaats te vinden.

Dimensionering

Bij het toepassen van hemelwaterinfiltratie zijn verschillende opties mogelijk, zoals halfverharding, waterberging onder verharding, een regenton of infiltratiekratten onder verharding. De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorzieningen voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem. Het wordt redelijk geacht dat het hemelwater op eigen terrein verwerkt kan worden. Voorhand kan echter niet worden vastgesteld dat infiltratie in principe mogelijk is. Er kunnen mogelijk ook van andere oplossingsrichtingen gebruik worden gemaakt, zoals het toepassen van groene daken, het aanleggen van een wadi of het gebruik maken van regentonnen. De exacte wijze waarop het hemelwater zal worden geïnfiltreerd / worden geboden zal nader moeten worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Beoogd is de parkeerplaatsen (half)verdiept aan te leggen. Aandachtspunt bij civieltechnische uitwerking van het parkeerterrein is of er sprake is van een voldoende hoge grondwaterstand. Daarnaast dient er rekening te worden gehouden met water dat zich op deze plaats verzamelt bij extreme neerslag. De afvoer van hemelwater dient ook dan te worden geborgd.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect water na inachtneming van de voornoemde aandachtspunten geen beperkingen oplegt aan het beoogde planvoornemen. Het afvalwater wordt aangeboden aan de perceelsgrens en het hemelwater wordt, indien mogelijk, geïnfiltreerd in de bodem. Alle voorzieningen dienen een afvoermogelijkheid te hebben (in het geval van extreme buien, zodat er geen wateroverlast ontstaat).

Reactie Waterschap

Het waterschap heeft op 8 mei 2020 per brief gereageerd op het concept ontwerpbestemmingsplan. Het plan heeft een positief effect op de waterhuishouding. Om te voorkomen dat de toekomstige bewoners te maken krijgen met wateroverlast, vragen het waterschap nog om de volgende aandachtspunten bij uitwerking van de plannen:

- houd bij de bouw van de woningen en de aanleg van bergingsvoorzieningen rekening met de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Zo blijven de woningen droog en zijn de bergingsvoorzieningen altijd beschikbaar voor het opvangen van regenwater. Omdat de GHG ter plekke van het plangebied niet bekend is, raadt het waterschap aan om hier onderzoek naar te doen;
- houd bij de woningbouw ook rekening met de terreinhoogte van de aangrenzende percelen en het wegpeil van de Bergstraat. Het plangebied ligt laag ten opzichte van de aangrenzende percelen. Het plangebied ligt ook maar iets hoger dan het wegpeil van de Bergstraat. Het vGRP beveelt aan om nieuwe woningen minimaal 30 cm boven het wegpeil te bouwen.
- aangeraden wordt om het bouwpeil aan te sluiten bij de terreinhoogte van de aangrenzende percelen. Langs de Bergstraat ligt namelijk een A-watergang die op verschillende plekken

vlakbij het plangebied kan overstromen bij hoge waterstanden. De plekken die overstromen, hebben een vergelijkbare terreinhoogte als het plangebied. Er wordt niet uitgesloten dat bij de huidige terreinhoogte ook overlast kan ontstaan in het plangebied bij extreem hoogwater.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

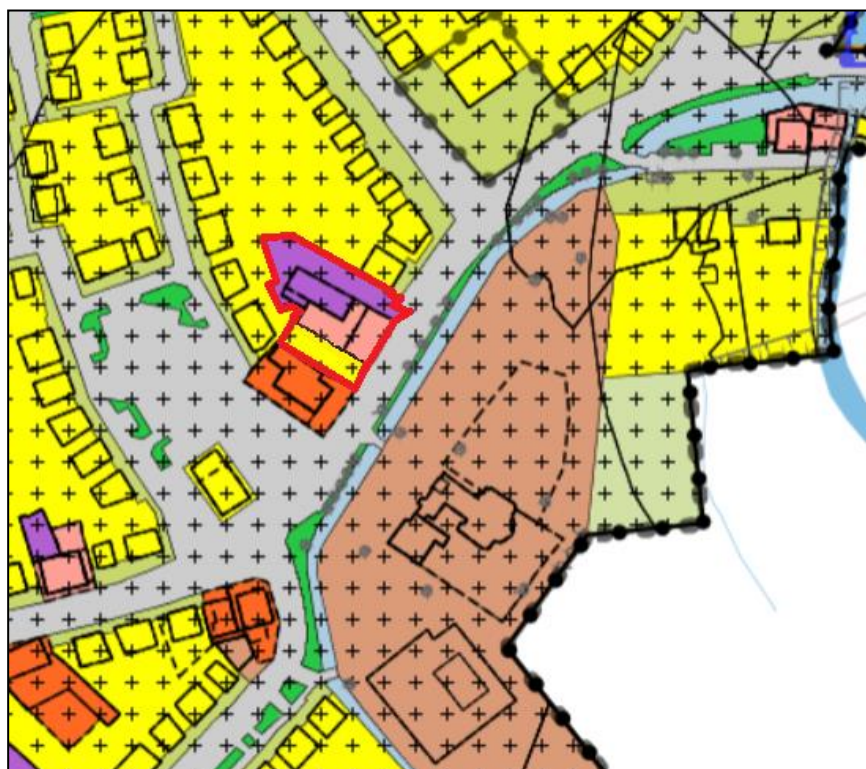
Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijk ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven, waarvan de richtafstanden vanuit de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van invloed zijn op het plangebied.

Wijze van meten van de richtafstanden

De richtafstand geldt in eerste instantie vanaf de grens van het perceel waarop een milieubelastende bestemming c.q. functie rust tot de grens van het perceel waarop een woning (milieugevoelige bestemming) volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Wanneer deze afstand niet toereikend is, wordt gekeken naar de maximale bouw mogelijkheden.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Dommelen. De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich vanwege de diversiteit aan functies als een gemengd gebied. Dit betekent dat de te hanteren richtafstanden met één stap verlaagd mogen worden. In de nabije omgeving bevinden zich zowel woningen als relevante maatschappelijke en horecafuncties (zie figuur 4.2).



Figuur 4.2: de nabij liggende maatschappelijke en horecafunctie(s).

Tegenover het plangebied is een begraafplaats gelegen. De VNG-uitgave geeft voor begraafplaatsen en uitvaartcentra een minimale afstand van 10 meter weer. Echter worden in de praktijk vaak grotere afstanden gehanteerd, mede uit eerbiediging van de overledenen en familie. Door het gebruik van omheiningen en/of groenafscheidings komen ook kleinere afstanden voor. Het perceel van de begraafplaats is op circa 25 meter van het perceel van het plangebied verwijderd; de begraafplaats ligt op circa 50 meter afstand van het plangebied. Daarnaast is de begraafplaats fysiek afgescheiden van de omgeving door water- en groenafscheidings. Er wordt derhalve voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Nabij de begraafplaats (ten zuiden hiervan) is de Heilige Martinuskerk gelegen. In de VNG-uitgave wordt een kerk gezien behorende bij milieucategorie 2. Dit houdt in een gemengd gebied een aan te houden richtafstand in van 10 meter. Het perceel van de kerk is op 25 meter gelegen van het plangebied. Er wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Ten zuiden van het plangebied is aangrenzend aan het plangebied een horecafunctie gelegen. In het vigerend bestemmingsplan is hier horeca toegelaten tot en met categorie 4. Hier zijn planologisch gezien winkelgebonden daghoreca (categorie 1), maaltijd- en logiesverstrekkers (categorie 2), spijsverstrekkers (categorie 3) en drankverstrekkers (categorie 4) toegestaan. Hoe hoger de categorie, des te meer een horeca-activiteit een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken. Derhalve wordt voor het bepalen van bedrijfshinder categorie 4 aangehouden. Voor drankverstrekkers geldt, uitgaande van de hoogst mogelijke categorie waar drank wordt verstrekt (muziekcafé / discotheek), een milieucategorie van 2. Dit komt overeen met een aan te houden richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. Het plangebied grenst aan de horecagelegenheid, aan de richtafstand wordt derhalve niet voldaan. Door Tritium Advies is derhalve een akoestisch onderzoek horecalawaai uitgevoerd (Tritium Advies B.V., akoestisch onderzoek horecalawaai Hof aan

de Dommel Bergstraat 28 – 30 te Valkenswaard, kenmerk 1909/161/JOW-02, versie C, 11 januari 2021). Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,T}$) kan worden gesteld dat zowel in alle tuinen als op alle gevels van de beoogde nieuwe woningen in de dagperiode wordt voldaan aan de geluideis van 50 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave. Ook wordt er in de avondperiode in de tuinen aan deze geluideis voldaan. In de nachtperiode is er in de tuinen een overschrijding van maximaal 4 dB van deze geluideis. Bij de beschouwing van een goed akoestisch woon- en leefklimaat in tuinen dient echter uitsluitend naar de dag- en avondperiode te worden gekeken. Voor de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen geldt dat in de avond- en nachtperiode niet overal wordt voldaan aan de geluideis van stap 2. Aan de 5 dB hogere geluideis van stap 3 wordt op alle niet doof uitgevoerde gevels wel voldaan. Hiervoor geldt als voorwaarde dat er een geluidafschermdende voorziening wordt gerealiseerd.
- Aangezien er niet wordt voldaan aan de geluideis van stap 2 dient het bevoegd gezag te motiveren waarom deze geluidbelasting in deze concrete situatie acceptabel wordt geacht. Hierbij dient tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting te worden betrokken. Cumulatie heeft in onderhavige situatie uitsluitend betrekking op het wegverkeerslawaaï van de Bergstraat (N397) en het horecalawaaï. Overige provinciale wegen en Rijksinfrastructuur zijn namelijk op zeer grote afstand gelegen zodat er voor deze wegen van een cumulatief effect met betrekking tot verkeerslawaaï geen sprake is. Hetzelfde geldt voor industrie- of horecalawaaï. In de directe omgeving van het plangebied komt namelijk geen industrie voor en voor de overige in de directe omgeving gelegen horeca geldt dat dit uitsluitend lichte horeca betreft zodat er hierdoor akoestisch gezien geen sprake kan zijn van een cumulatief effect. Voor de niet doof uitgevoerde gevels waar uitsluitend aan de geluideisen van stap 3 wordt voldaan, geldt dat de geluidgevelbelasting ten gevolge van de Bergstraat (N397) maximaal 58 dB (exclusief reductie artikel 110g Wgh) bedraagt. Dit betreft toetspunt 29 met een geluidgevelbelasting (inclusief straffactor muziekgeluid) van 54 dB(A) etmaalwaarde. Na cumulatie conform het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, waarbij deze laatste waarde als industrielowaaï wordt gezien, bedraagt de gecumuleerde geluidgevelbelasting 60 dB (omgerekend naar wegverkeerslawaaï) c.q. 59 dB(A) etmaalwaarde (industrielowaaï). In een nog uit te voeren aanvullend akoestisch onderzoek zal voor de aan de horecagelegenheid grenzende woningen en appartementen de gevelwering op basis van de cumulatieve geluidgevelbelastingen worden berekend voor de frequenties van 31,5 tot en met 8000 Hz om aan te tonen dat te allen tijde aan een binnen geluidniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde kan worden voldaan. Hiermee is er namelijk sprake van een akoestisch goed woon- en leefklimaat. Bovendien zullen de nieuwe woningen zodanig worden uitgevoerd dat er op een warme zomeravond en -nacht ter verkoeling geen ramen hoeven te worden geopend.
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus ($L_{A,max}$) kan worden gesteld dat in zowel de tuinen als op de gevels wordt voldaan aan de geluideis van 70 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave.
- Om de horecagelegenheid vanwege de realisatie van het planvoornemen op geen enkele manier te beperken in zowel de huidige als eventuele toekomstige bedrijfsvoering wordt voorgesteld om een maatwerkvoorschrift op te stellen. In dit besluit zal worden vastgelegd dat voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau een verruiming van 5 dB, ten opzichte van de

standaard geluideis van het Activiteitenbesluit (zoals van toepassing op de bestaande omliggende woningen), op de gevels van de nieuwbouw wordt toegestaan. De verruimde geluidgrenswaarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt hiermee 55 dB(A) etmaalwaarde. Tevens zullen in dit besluit c.q. maatwerkvoorschrift (potentiële) overschrijdingen in de avond- en nachtperiode vanwege stemgeluid van schreeuwende mensen worden ondervangen. Er wordt hierbij van uitgegaan dat bij excessen wordt ingegrepen door de horecaonderneming zodat een dergelijke hoge piek slechts zeer sporadisch kan plaatsvinden. In het kader van 'good housekeeping' wordt er reeds ingegrepen bij excessen. Beide verruimingen zijn voor de nieuwbouw mogelijk omdat een akoestisch goed woon- en leefklimaat in deze woningen is gewaarborgd vanwege de realisatie van een voldoende goede geluidwering van de gevels.

Op basis van de resultaten kan enerzijds worden gesteld dat ter plaatse van de beoogde grondgebonden woningen en appartementen een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Anderzijds kan worden gesteld dat onderhavige horecagelegenheid vanwege de realisatie van een geluidafschermende voorziening, het doof uitvoeren van enkele gevels, het opstellen van voornoemd maatwerkvoorschrift en het bouwkundig verbeteren van enkele "zwakke" geveldelen van het café op geen enkele wijze kan worden ingeperkt in de huidige en eventuele toekomstige bedrijfsvoering. Voor wat betreft het aspect horecalawaai zijn er derhalve geen bezwaren het plan door te voeren.

Conclusie

In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de het nemen van geluidafschermende maatregelen. Deze maatregelen zijn als voorwaardelijke verplichting c.q. bouwregels eveneens verwerkt in (de regels van) onderhavig bestemmingsplan evenals de realisatie van enkele 'dove gevels' en het aanvullende onderzoek naar de geluidwering van de gevels. Ten tijde van vaststelling van onderhavig plan is het maatwerkvoorschrift reeds verleend. Tot slot zijn de gebruiksmogelijkheden van (vergunningsvrije) bijbehorende bouwwerken beperkt teneinde gevoelige functies niet ná realisatie van de beoogde bouwplannen alsnog dichterbij de horecaonderneming te realiseren. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van 6 woningen en twee appartementen aan de Bergstraat 28 en 30 te Dommelen.

4.7 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de "Wet luchtkwaliteit" in beeld te worden gebracht.

De "Wet luchtkwaliteit" voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Via de NSL-Monitoringstool zijn de concentraties ter plaatse van het plangebied voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen. Rekenpunt 29971 (Bergstraat, Valkenswaard) is het meest nabij het plangebied gelegen. Uit de controle blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2020 en 2030 niet worden overschreden.

Draagt een project 'Niet In Betekenende Mate' (hierna: NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, dan is geen toetsing aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit nodig. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ en NO₂. Voor woningbouw is in de NIBM-regeling een grens opgenomen van 1500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Plannen voor woningbouw met een omvang onder deze grens beschouwt de "Wet luchtkwaliteit" als 'niet in betekenende mate'. Deze plannen mogen zonder verdere toetsing worden gerealiseerd.

Beoordeling en conclusie

Er worden in totaal 6 woningen en 2 appartementen gerealiseerd. Daarmee wordt de NIBM-grens niet overschreden. Het plan draagt dan ook in 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Tevens zal er geen sprake zijn van een negatief effect met betrekking tot het blootstellingscriterium. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde (her)ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

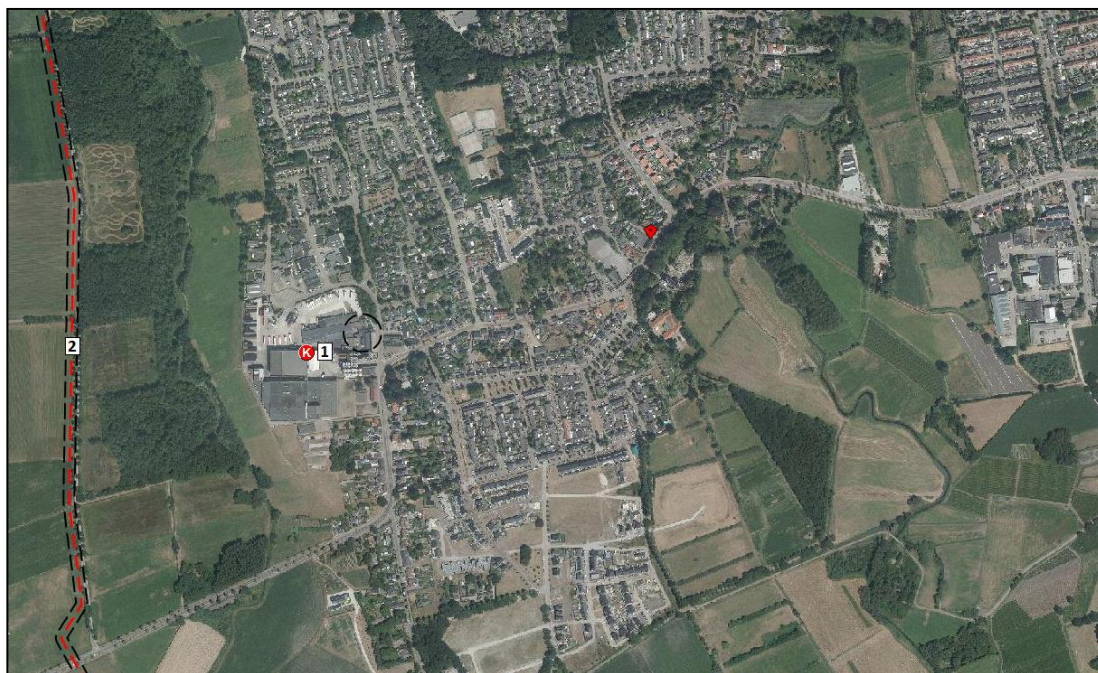
Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Inventarisatie

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied is gebruik gemaakt van de "Risicokaart Nederland" - www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten). Bij de inventarisatie zijn enkel risicobronnen meegenomen die relevant kunnen zijn voor het plangebied. Zo ligt de A67 op circa 6,5 kilometer van het plangebied verwijderd. Hoewel over deze weg transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is deze rijksweg dermate ver verwijderd van het plangebied dat deze als niet relevant wordt aangemerkt.



Figuur 4.3: Uitsnede van de risicokaart. Het plangebied is aangeduid met een rode druppel.

Op de uitsnede van de risicokaart zijn verschillende risicobronnen te vinden die mogelijk relevant zijn voor het plangebied.

1. Dommelsche Bierbrouwerij

De inrichting bevindt zich in het dorp Dommelen aan de Brouwerijplein 84. De BEVI-inrichting is niet QRA-verplicht of -gemaakt en ligt bovendien op grote afstand. Derhalve is nader onderzoek naar de inrichting niet noodzakelijk.

2. PRB-leiding

De dichtstbijzijnde buisleiding is circa 1,05 kilometer van het plangebied verwijderd. De buisleiding ligt op een dusdanig ruime afstand van het plangebied gelegen dat deze geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

De overige risicobronnen, zoals de al genoemde Rijksweg A67 en diverse andere buisleidingen, zijn op dermate grote afstand gelegen dat deze eveneens geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

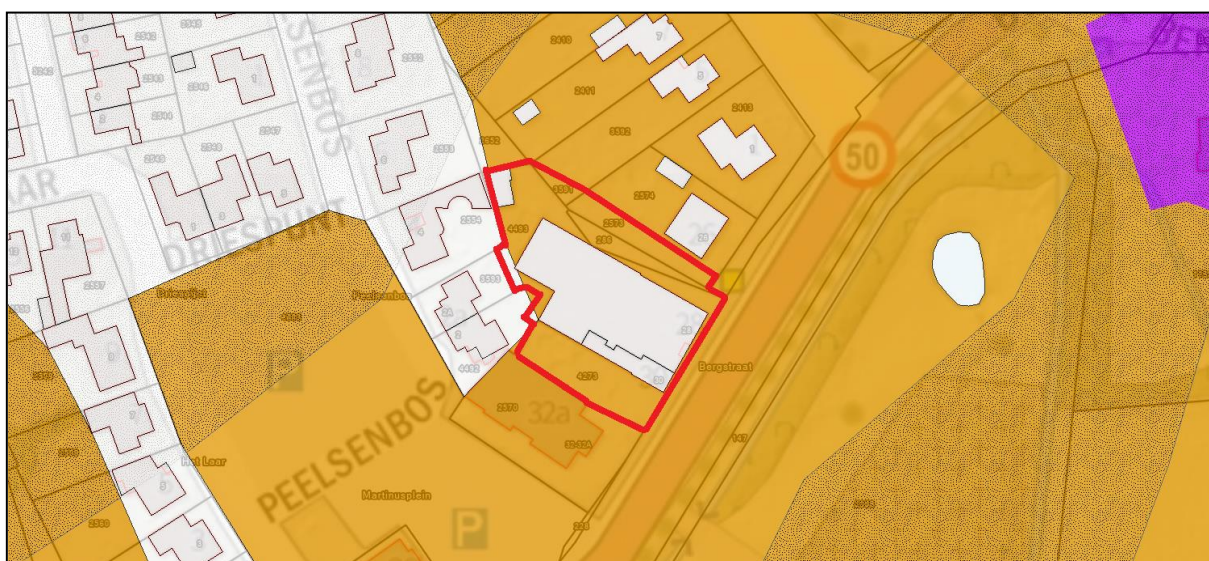
4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Met de erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen. Tot 1 juli 2016 waren hiervoor verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden en zijn alle wetten en regels ten aanzien van het cultureel en archeologisch erfgoed gebundeld in 1 wet.

Sinds 2007 zijn gemeenten wettelijk belast met de zorgplicht van het archeologisch erfgoed. Dat wil zeggen dat men rekening dient te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische resten.

Begin juli 2009 hebben de gemeenten Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard aan de SRE Milieudienst opdracht gegeven om een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen, waarin zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. Figuur 4.4 weergeeft een uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidskaart.



Figuur 4.4: uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart (plangebied rood omlijnd)

Het plangebied is gelegen deels gelegen in categorie 4: 'Hoog'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m bij esdek onder maaiveld. Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 1000 m².

Het plangebied is circa 2179 m² groot. Derhalve heeft Transect een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (Dommelen, Bergstraat 28, Transect-rapport 2514, d.d. 11 december 2019). Dit onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de eisen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 4.1

Conclusie inventariserend veldonderzoek

Op grond van het archeologisch vooronderzoek is vastgesteld dat het plangebied vermoedelijk op de flank van een dekzandwelving ligt, op de overgang naar een dalvormige laagte. Hierbij bevindt de welving zich oorspronkelijk ten noordwesten van het plangebied en de laagte (dal) in het oosten

van de Bergstraat. In de top van het dekzand zijn gedeeltelijk nog sporen van bodemvorming aanwezig die een aanwijzing vormen voor de intactheid van dit archeologisch relevante niveau.

Ondanks dat in de boringen geen vondsten zijn aangetroffen, vormen de intactheid van de bodem, de ligging op een flank en de ligging langs een mogelijk in oorsprong middeleeuwse weg aanleiding dat in het plangebied grondsporen aanwezig kunnen zijn als onderdeel van bewoning langs de Bergstraat. Dit is tevens het geval aan de Venbergseweg ten zuidwesten van het plangebied (Schuurman, 2013). Hier zijn greppels en grondsporen gevonden als onderdeel van een nederzetting uit de IJzertijd en de Middeleeuwen. De resten in het plangebied zullen zich in navolging van deze nabijgelegen nederzettingen ook voornamelijk kenmerken door grondsporen. Zodoende valt aan de hand van de gegevens uit het veldonderzoek af te leiden dat de archeologische verwachting voor resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Late Middeleeuwen uit het bureauonderzoek onverminderd hoog blijft.

Ook in de humeuze laag erboven kunnen resten te verwachten zijn, met name in het lager gelegen oostelijk deel van het plangebied, hetgeen vroeger vermoedelijk een dal was. Tot minimaal 30 cm-mv is echter vastgesteld dat de ondergrond van het gehele plangebied verstoord is geraakt. Dit hangt waarschijnlijk samen met de aanleg van de huidige bebouwing in het plangebied.

Advies Transect

In het plangebied bestaat het voornemen de huidige bebouwing te slopen met het oog op de herontwikkeling van het gebied door de realisatie van nieuwbouw. Concrete plannen voor de Nieuwbouw (met betrekking tot werkzaamheden in de bodem) zijn er echter nog niet. Op basis van het onderzoek is gebleken dat vanaf minimaal 30 cm-mv eventueel archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Hiermee zal tijdens de herontwikkeling van het plangebied rekening moeten worden gehouden. Daarom adviseert Transect de uitvoering van een vervolgonderzoek.

Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een begeleiding van de sloop- en graafwerkzaamheden van het pand door een archeoloog (een Inventariserend Veldonderzoek, karterende-waarderende fase, door middel van Proefsleuven; variant Archeologische Begeleiding).

Tot deze aanpak wordt aangeraden doordat op dit moment een proefsleuvenonderzoek vanwege de aanwezigheid van bebouwing in het gebied niet kan plaatsvinden. Daarvoor zal eerst moeten worden gesloopt. Tevens bestaat de kans dat delen van de ondergrond, waar nu de bebouwing staat, deels zijn aangetast. Ook dit kan pas worden vastgesteld wanneer de bebouwing weg is, aangezien funderingsinformatie over de bebouwing ontbrak en het niet mogelijk was onder de bebouwing te onderzoeken.

Voor dit onderzoek dient de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Valkenswaard dient te worden beoordeeld en goedgekeurd. Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal het bevoegd gezag (de gemeente Valkenswaard) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Conclusie

Het bevoegd gezag dient, naar aanleiding van de beoordeling van het archeologisch rapport, op grond van de resultaten van het rapport en het advies een selectiebesluit te nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Selectieadvies

Gezien de uitkomsten van het archeologische vooronderzoek die aantonen dat de kans op archeologische waarden in het plangebied niet uitgesloten kan worden, acht de gemeente Valkenswaard archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied noodzakelijk. Het wordt geadviseerd om in die delen van het plangebied waar bodemingrepen dieper dan 30 cm gepland staan of met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek, variant archeologische begeleiding (conform protocol Proefsleuven KNA 4.1, de SIKB Leidraad proefsleuven en de richtlijnen van de gemeente Valkenswaard) om hiermee grip te krijgen op mogelijk aanwezige archeologische waarden, maar ook om inzicht te krijgen in de historische ontwikkeling van het hier aanwezige cultuurlandschap. Het proefsleuvenonderzoek dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf bevoegd tot het uitvoeren van archeologische opgravingen. Op basis van de uitkomsten van dit inventariserende vooronderzoek(en) beslist de gemeente of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien hierbij archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze veilig gesteld te worden door mogelijke planaanpassing en als dat niet mogelijk door het opgraven van de aanwezige archeologische resten. Het besluit hierover ligt bij de gemeente.

Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische beleidskaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant kan worden vastgesteld dat er cultuurhistorische waarden gelegen zijn nabij en binnen het plangebied. Het plangebied is gelegen in (deels) gelegen in een gebied van categorie 3, en aan een lijn van categorie 2.

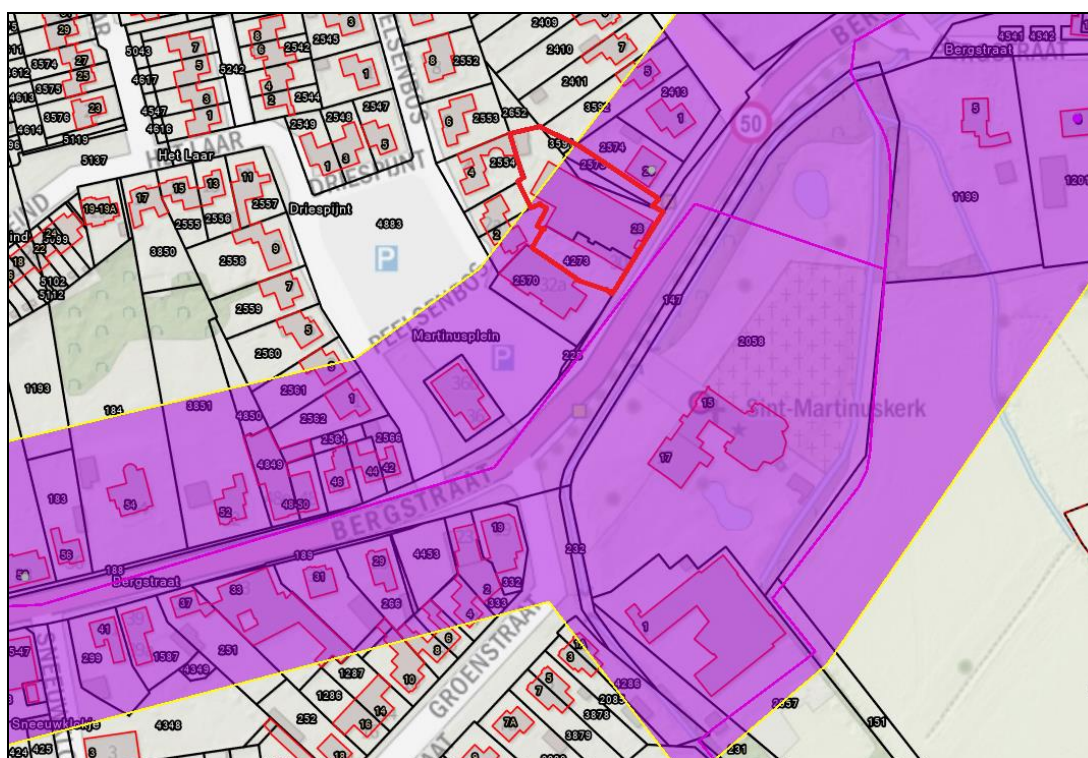
Gebieden met categorie 3 kunnen gezien worden als gebieden met belangrijke elementen van de lokale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen de objecten aan de lijn met categorie 2 gezien worden als belangrijke elementen van de regionale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken. Bij gebouwen geldt dat onderhoud en versterken voor vernieuwen en ontwikkelen gaat en dat vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden.



Figuur 4.5: Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart

Het planvoornemen voorziet in een kleinschalig, maar kwalitatief hoogwaardig woningbouwconcept, in de signatuur passende bij het katholieke ensemble van de Heilige Martinuskerk, de bijhorende Pastorie en het Café de Dommelstroom aan de Bergstraat. Daarmee worden de bestaande cultuurhistorische waarden versterkt en hebben als inspiratie gediend voor het woningbouwconcept. Hierbij wordt de bestaande, niet cultuurhistorisch waardevolle, bebouwing vervangen. Hoewel deze gelegen is aan de lijn met categorie 2, gaat het hierbij niet om een bebouwing welke van cultuurhistorisch belang is. Daarmee wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld aan categorie 2 (lijn) en categorie 3 (gebied).



Figuur 4.6: Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart, ligging plangebied invloedsgebied lijn

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij bestaand cultuurhistorische waarden rondom het plangebied. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Milieueffectrapportage

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenumen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In dit kader zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Voor de ontwikkeling in het plangebied is de categorie stedelijk ontwikkelingsproject het meest relevant. Op de D-lijst van het Besluit m.e.r. is in categorie 11.2 aangegeven dat een stedelijk ontwikkelingsproject een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit is, wanneer de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling betreft de realisatie van zes grondgebonden woningen en twee appartementen rondom een gezamenlijk en afgesloten groen mét parkeerplaatsen. De drempelwaarde zoals omschreven ligt vele malen hoger dan onderhavige ontwikkeling. Evenwel dient het bevoegd gezag bij activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

De resultaten van deze uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn weergegeven in de bijlage (rapportnummer 1909/161/JOW-08) van dit bestemmingsplan. In het kader van deze aanmeldnotitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van het planvoornemen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de effecten van het project, wordt geconcludeerd dat de milieueffecten van het project niet van dusdanige omvang zijn dat sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het opstellen van een MER.

Wel wordt enerzijds door Tritium Advies geadviseerd in relatie tot het aspect bodem voorafgaand aan de herontwikkeling van de locatie tot woningen met tuin een grondsanering uit te voeren. Voorafgaand aan deze sanering dient een saneringsplan of BUS-melding te worden opgesteld en

ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Tevens wordt aanbevolen na sloop van de aanwezige bebouwing een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Anderzijds wordt door Transect geadviseerd om een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P) uit te laten voeren. Het bevoegd gezag heeft hier reeds mee ingestemd.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen voor de voorgenomen planontwikkeling.

Hoofdstuk 5. Juridische planaspecten

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken;
- aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat. Deze kleur maakt daarom meteen duidelijk welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Bouwvlakken geven de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In de bouwvlakken moeten hoofdgebouwen gesitueerd worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen "Algemene regels", algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktetaten moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.

In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene voorzieningen toegestaan, zoals voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor openbaar nut, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In ieder bestemming zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft de bevoegdheid om nadere eisen te stellen, algemene afwijkingen van de bouwregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel.
- Algemene bouwregels: hierin wordt de maximale hoogte van een bouwlaag vastgelegd. Ook wordt geregeld dat indien in de bestaande situatie bepaalde afmetingen afwijken van de regels, deze afwijkingen als maatgevend gelden.

- Algemene gebruiksregels: hierin wordt ingegaan op regels omtrent het meest doelmatig gebruik en strijdig gebruik.
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt ingegaan op situaties waarbij afgeweken kan worden op de desbetreffende bepalingen zoals omschreven in de regels.
- Algemene wijzigingsregels.
- Algemene procedureregels.
- Overige regels: hierin wordt een koppeling gelegd met het parkeerbeleid.

Overgangs- en slotbepaling

Dit hoofdstuk bevat:

- Overangsrecht;
- Slotregel.

5.4 Beschrijving bestemmingen

Tuin

Binnen deze bestemming zijn voor het gebruik van de gronden de aanleg en instandhouding als tuin, behorende bij de op de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouwen toegestaan, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in- en uitritten en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Verkeer

Binnen deze bestemming zijn gebieden binnen het plangebied aangeduid als verkeer bestemd ten behoeve voor wegen, straten en pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en doeleinden ten dienste van openbaar nut, alsmede daarbij horende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens begrepen geluidwerkende voorzieningen, evenementen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Wonen

Binnen deze bestemming zijn gebieden binnen het plangebied aangeduid als wonen bestemd voor wonen, tuinen en erven en een aan-huis-verbonden beroep, alsmede met de daarbij horende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Waarde – Archeologie 4

Binnen deze bestemmingen zijn gebieden met de aanduiding 'Waarde - Archeologie 4' (Gebied met een hoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk wanneer de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk. Het voorliggend bestemmingsplan is dan ook financieel haalbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een wijzigingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan

betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is toegestuurd naar de betreffende vooroverleginstanties. Vanuit de vooroverlegpartners zijn instemmende reacties ontvangen.

Zienswijzen

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het ontwerp wijzigingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbende over het wijzigingsplan hun zienswijze naar voren brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft (gecoördineerd met de ontwerp omgevingsvergunning) van 12 augustus 2022 tot en met 22 september 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen reacties ingediend. Het bestemmingsplan is daarmee ongewijzigd vastgesteld.