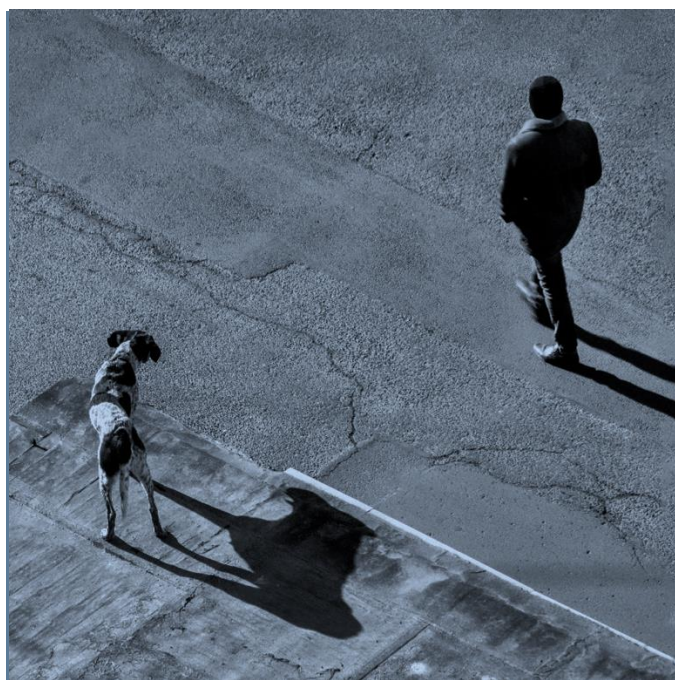


Aa

Bestemmingsplan De Wilde Wingerd

Toelichting

GEEF WONEN
DE RUIMTE



ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Colofon

Titel: **Bestemmingsplan De Wilde Wingerd**
Toelichting

Auteur(s): Willem van Wagenberg
Gemeente: Valkenswaard
Projectnaam: Bestemmingsplan De Wilde Wingerd
Projectnummer: 21100
Datum: 28 september 2023
Status: Vastgesteld

Contactadres:

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 30 300 95

E contact@accentadviseurs.nl

I www.accentadviseurs.nl

© **Accent adviseurs, Eindhoven**. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plankarakter	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Planvoornemen	6
2.1 Situering	6
2.2 Bestaande juridische regeling	8
3. Planologisch kader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
4. Bestaande situatie	22
4.1 Ruimtelijke en functionele kwaliteit	22
4.2 Fysieke milieuwaarden	22
4.3 Historische kwaliteit	40
5. Planbeschrijving	44
5.1 Stedenbouwkundige verkenning	44
5.2 Beeldkwaliteit	46
5.3 Groenplan	49
5.4 Parkeren en verkeer	50
6. Uitvoeringsaspecten	54
6.1 Handhaving	54
6.2 Economische uitvoerbaarheid	56
7. Juridische regeling	57
7.1 Algemeen	57
7.2 Artikelsgewijze toelichting	57

8. Overleg en inspraak	66
8.1 Vooroverleg en inspraak	66
8.2 Zienswijzen	66
8.3 Vaststelling	67

Bijlagen	68
Bijlage 1 — Infiltratieonderzoek	68
Bijlage 2 — Verkennend asbest- en bodemonderzoek	68
Bijlage 3 — Soortenmanagementplan	68
Bijlage 4 — Gebiedsontheffing Wnb	68
Bijlage 5 — Ecologisch werkprotocol	68
Bijlage 6 — Groenplan	68
Bijlage 7 — Stikstofdepositieonderzoek	68
Bijlage 8 — Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	68
Bijlage 9 — Besluit ontheffing hogere grenswaarden	68
Bijlage 10 — Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek	68
Bijlage 11 — Archeologisch programma van eisen	68
Bijlage 12 — Parkeeronderzoek	68
Bijlage 13 — Inspraakverslag	68
Bijlage 14 — Notitie van ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan De Wilde Wingerd	68



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningstichting Woningbelang is voornemens om de bestaande woningen aan De Wilde Wingerd in Valkenswaard te slopen en het gebied opnieuw in te richten. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 32 grondgebonden woningen en een woongebouw met 26 appartementen. Deze ontwikkeling is echter niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord'. Het is daarom nodig om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Voorliggend document betreft de toelichting van het bestemmingsplan.

1.2 Plankarakter

Op onderdelen wijkt het beoogde plan af van het geldende planologische regime en is er sprake van een ontwikkelingsgericht karakter. De herziening heeft in hoofdzaak betrekking op een wijziging van de bestemmingen naar een passende bestemming ten behoeve van de herinrichting van het gebied. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een actuele maatwerkregeling toegepast, waarin de verschillende planonderdelen in onderlinge samenhang een planologisch-juridische vertaling krijgen.

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting start na de inleiding in hoofdstuk twee met een verdere toelichting van de bestaande situatie op de planlocatie. In hoofdstuk drie wordt het relevante beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau besproken. In het vierde hoofdstuk worden de omgevingsaspecten verantwoord, zoals bodem, geluid en archeologie. Hoofdstuk vijf bestaat uit een planbeschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk zes bestaat uit de uitvoeringsaspecten. De juridische regeling wordt besproken in hoofdstuk zeven en in het laatste hoofdstuk wordt het overleg en de inspraak besproken.

2. Planvoornemen

2.1 Situering

De planlocatie is gelegen aan De Wilde Wingerd in Valkenswaard. Een luchtfoto van de planlocatie en de omliggende omgeving is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Figuur 1: luchtfoto planlocatie De Wilde Wingerd

De percelen waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft, staan kadastraal bekend als gemeente Valkenswaard, sectie E, nummers 2150, 2151, 2152, 2153, 2157, 2158, 2269 (gedeeltelijk), 2977, 3561, 3562 en 3856 en heeft een oppervlakte van circa 12.000 m². Momenteel is de planlocatie bebouwd met 60 portiekwoningen. De openbare ruimte bestaat uit groen, een straat en parkeerplaatsen. De begrenzing van de kavels is weergegeven op de kadastrale kaart in figuur 2.



Figuur 2: kadastrale kaart planlocatie

Figuren 3 en 4 geven een impressie van de huidige inrichting van het plangebied.



Figuur 3: portiekwoningen De Wilde Wingerd



Figuur 4: portiekwoningen De Wilde Wingerd

2.2 Bestaande juridische regeling

Voor het plangebied is op 20 april 2017 het bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord' vastgesteld. Aan de gronden van het beoogde plangebied zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Groen', 'Verkeer', 'Bedrijf' en 'Maatschappelijk' toegekend. Daarnaast zijn er binnen het plangebied twee dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Figuur 5: bestaande juridische regeling planlocatie

Het bouwplan van 32 grondgebonden woningen en een woongebouw met 26 appartementen past niet binnen bestemmingsgrenzen van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast zal in de beoogde situatie de bestemming 'Maatschappelijk' komen te vervallen.

3. Planologisch kader

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid van de verschillende overheden.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving.

Daarin is vermeld dat Nederland de komende jaren voor grote opgaven staat: de bouw van één miljoen nieuwe woningen, het opwekken van duurzame energie, het omgaan met klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In de NOVI heeft de Rijksoverheid de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

- A Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
- B Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit
- C Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties
- D Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
- E Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften
- F Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem
- G In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit
- H Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving
- I Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten
- J Beperken van klimaatverandering
- K Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur



- L Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen
- M Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie
- N Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit)
- O Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater
- P Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat
- Q Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit
- R Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie
- S Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang
- T Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit
- U Ontwikkelen van een duurzame visserij

Analyse

De meeste nationale belangen hebben direct of indirect invloed op de voorgestane planontwikkeling en daarmee op de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De vaak algemeen geformuleerde belangen zijn gespecificeerd in de verordeningen en beleidsregels van de verschillende (lagere) overheden. Door te voldoen te voldoen aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het plan invulling aan de nationale belangen. Een en ander komt in deze toelichting aan de orde.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Hoewel de hiervoor beschreven NOVI de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt, blijven bepaalde onderdelen van de SVIR van toepassing tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de Omgevingswet is namelijk een aantal ruimtelijke ordeningstaken van de Rijksoverheid overgedragen aan provincies en gemeenten en daarom niet meer verwoord in de Nationale Omgevingsvisie. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet liggen die taken nog bij de Rijksoverheid. Dat betekent dat tot dan ook onderdelen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van toepassing blijven. In deze paragraaf is het plan echter integraal aan de SVIR getoetst.

De SVIR geeft het kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het

Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat dertien nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, en het Natuurnetwerk Nederland. Een bescherming van die belangen is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de ambities, doelstellingen en belangen uit de SVIR. Het gaat daarbij om de volgende nationale belangen die door de regels in het Barro beschermd worden:

- 1 Rijkswaagwegen
- 2 Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- 3 Kustfundament
- 4 Grote rivieren
- 5 Waddenzee en waddengebied
- 6 Defensie
- 7 Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- 8 Elektriciteitsvoorziening
- 9 Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- 10 Ecologische hoofdstructuur
- 11 Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- 12 IJsselmeergebied
- 13 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Wanneer er voor een nieuwe ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing gemaakt moet worden, is het van belang om de regels van het Barro in acht te nemen. In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van invloed op de nationale belangen beschreven in het Barro. Het is daarom niet nodig om voor de ontwikkeling op deze planlocatie aanvullende maatregelen te treffen.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Ten aanzien van woningbouwlocaties geldt op basis van jurisprudentie dat vanaf elf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

Bij deze ontwikkeling gaat het over het realiseren van 32 grondgebonden woningen en een woongebouw met 26 appartementen. In totaal worden er binnen het plangebied 58 woningen gerealiseerd. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling worden de huidige 60 portiekwoningen gesloopt. Hierdoor vindt er een getalsmatige afname van 2 woningen plaats. Echter is er wel sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor getoetst dient te worden aan kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de beoogde woningen.

Kwantitatieve behoefte

Ter verantwoording van de kwantitatieve behoefte voor de realisatie van de woningen, wordt gebruik gemaakt van de cijfers die voortkomen uit 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020' van de provincie Noord-Brabant. Uit deze cijfers is af te leiden dat de bevolking binnen de provincie tussen 2020 en 2040 verwacht wordt toe te nemen met 230.535 inwoners. Deze bevolkingsgroei leidt tezamen met de vergrijzing en de individualisering tot een sterke groei van het aantal huishoudens. Hiermee groeit ook de behoefte aan woningen. In de periode 2020 tot 2040 zal de woningvoorraad in Noord-Brabant met ruim 182.895 woningen toe moeten nemen, om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en de bestaande woningtekorten terug te dringen.

Voor de regio Zuidoost-Brabant waar de gemeente Valkenswaard onderdeel van uitmaakt is tevens een bevolkingsgroei van 87.080 inwoners in de periode van 2020 tot 2040 geprognosticeerd. Specifiek voor de gemeente Valkenswaard is geprognosticeerd dat de woningvoorraad in de gemeente toeneemt van



14.805 woningen in 2020 naar 16.195 woningen in 2040. Dit resulteert in een netto toe te voegen woningvoorraad van 1.390 woningen. De beoogde planontwikkeling sluit daarmee aan op de provinciale- regionale- en gemeentelijke prognoses.

Kwalitatieve behoefte

Ter verantwoording van de kwalitatieve behoefte voor de realisatie van de woningen wordt gekeken naar vigerende beleidsstukken op het gebied van wonen. Uit de woonvisie van de gemeente Valkenswaard is af te leiden dat de gemeente onder andere stuurt op betaalbare starterswoningen en wil inspelen op de vergrijzing binnen de gemeente. De herontwikkeling van het plangebied naar 58 sociale huur- en koopwoningen voorziet in die vraag. Zo zijn de beoogde woningen – gezien de prijsklasse, grootte en ligging – interessant voor zowel starters als ouderen. Daarnaast zorgt de herontwikkeling ervoor dat 60 verouderde woningen worden vervangen door 58 duurzame woningen. Dit sluit aan bij gemeentelijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. Het planvoornemen sluit daarmee geheel aan op de het woningbouwbeleid van de gemeente Valkenswaard. De beoogde toekomstige plansituatie past op deze manier binnen de vastgelegde normen op kwalitatief niveau.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze omgevingsvisie bevat de visie van de provincie Noord-Brabant over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien, dit is de lange termijn visie. Daarnaast wordt ook de middel lange termijn visie besproken, tot 2030. De omgevingsvisie wordt omschreven als een wensbeeld dat richting geeft aan het formuleren van doelstellingen. Het is nadrukkelijk geen regionale strategie, blauwdruk of nieuw kader. De visie van de provincie is een verbonden, vernieuwend, welvarend en klimaatbestendig Brabant. Dit zorgt er voor dat Noord-Brabant een provincie is waar mensen goed wonen, werken en recreëren in 2050.



- **Verbonden:** Brabant maakt in 2050 gebruik van zijn centrale ligging door fysieke en sociaal-maatschappelijke verbindingen. Daarnaast zijn we met de gehele wereld verbonden via digitale verbindingen.
- **Vernieuwend:** In 2050 wil Brabant in netwerken actief samenwerken aan oplossingen voor uitdagingen met een maatschappelijk belang. Door fysieke en digitale ontmoetingsplaatsen weten partijen elkaar gemakkelijker te vinden.
- **Welvarend:** De internationale concurrentiepositie van Brabant is versterkt dankzij de voortrekkersrol in de transitie naar een duurzame en innovatieve economie, maar ook door het goede vestigingsklimaat voor kenniswerkers en bedrijven.
- **Klimaatbestendig:** Noord-Brabant is in 2050 energieneutraal. De uitstoot van broeikasgassen is dan fors verminderd door een samenwerking tussen bewoners, bedrijven, overheden, innovatieve- en kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties in Brabant.

De omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant gaat niet specifiek in op de sector wonen of op de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening (geconsolideerde versie 1 oktober 2022) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. Noord-Brabant is opgedeeld in verschillende thema's, bijvoorbeeld stedelijk gebied of landelijk gebied. Onderstaande afbeelding geeft het thema van de planlocatie weer volgens de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De planlocatie heeft het thema stedelijk gebied, concentratiegebied verstedelijking.



Figuur 6: uitsnede Interim omgevingsverordening

Volgens de basisregeling moet er sprake zijn van duurzame stedelijke ontwikkeling. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied, zoals het ontwikkelen van lege percelen of het benutten van leegkomen of leegstaand erfgoed. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in gebieden die als ‘verstedelijking afweegbaar’ aangeduid zijn.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Interim omgevingsverordening, aangezien de realisatie van de 32 grondgebonden woningen en het woongebouw met 26 appartementen binnen bestaand stedelijk gebied zal plaatsvinden. Hiermee wordt voldaan aan de hoofdregel van de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

3.2.3 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze



doelstellingen en ambities is het van provinciaal belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft vier regio's beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De voorgenomen planlocatie is gevestigd in de gemeente Valkenswaard en dus in de regio Zuidoost-Brabant. De regionale woningbouwafspraken voor Zuidoost-Brabant zijn vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Binnen het RRO zijn drie sub regio's onderscheiden voor de differentiatie in de woningbouwopgave.

Voor de woningbouwafspraken in de sub regio Eindhoven-Helmond is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2017 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Valkenswaard 825 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2029. De 58 woningen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, passen binnen deze prognosecijfers.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie regio Eindhoven

Hoewel de inwoners van de regio Eindhoven zich met name identificeren met hun eigen straat, dorp of stad, en niet zozeer de regio, is het onvoldoende om uitsluitend op lokaal niveau naar oplossingen te zoeken. Het is wenselijk om bepaalde vraagstukken regionaal te 'tackelen'. In de 'Woonvisie Regio Eindhoven - Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt' (vastgesteld op 28 juni 2012) zijn verschillende regionale woonthema's uitgewerkt:

- 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.



De partiele herziening die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, voorziet in de herontwikkeling van een verouderde wijk. De beoogde rijwoningen en het woongebouw vervangen de bestaande woningen die in slechte staat verkeren. Op deze manier wordt de ruimte op een duurzame manier benut en toekomstbestendig gemaakt.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard

De gemeentelijke structuurvisie kent twee doelen. Enerzijds dient de structuurvisie als ruimtelijk toetsingskader en visie op hoofdlijnen gericht op de lange termijn. De visie 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 ontwikkeling. Anderzijds bevat de structuurvisie een ruimtelijk en functioneel programma en uitvoeringsplan voor de korte en middellange termijn. Hierin staat beschreven hoe concrete plannen en projecten gerealiseerd gaan worden.

Omtrent het thema wonen worden de huidige situatie, de ambities en de actiepunten beschreven. De huidige situatie in Valkenswaard is een 'dubbele vergrijzing', er is een vestigingsoverschot van vitale en ondernemende 65-plussers. Daarnaast trekken jongeren weg uit Valkenswaard om vervolgens terug te keren met hun gezin. Het is de ambitie van de gemeente Valkenswaard om betaalbare starterswoningen te bouwen voor jongeren en gezinnen met kinderen.

De planlocatie is volgens de structuurvisie gelegen in een woonwijk binnen het stedelijk gebied.



Figuur 7: ligging planlocatie zoals aangeduid in de Structuurvisie

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. Daarnaast speelt groen een belangrijke rol bij de beleving en herkenbaarheid van de historische onderdelen binnen de kern. Volgens de structuurvisie zal de gemeente zich richten op ontwikkelingen die deze historische onderdelen binnen de kern versterken.

3.4.2 Nota ruimtelijke kwaliteit Valkenswaard

Voor de gemeente Valkenswaard is een nota ruimtelijke kwaliteit opgesteld die toetsingscriteria bevat voor de verschillende themagebieden binnen de gemeente. De nota ruimtelijke kwaliteit is vastgesteld op 24 maart 2016. Voor elke buurt in Valkenswaard is in de nota beschreven wat de kenmerken zijn. In de nota is het plangebied ingedeeld in het thema: het nieuwe bouwen.

Daarnaast valt het plangebied binnen het gebied waar een regulier toetsingsniveau van toepassing is. Gebieden met een regulier toetsingsniveau kunnen beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur of ingrepen in de architectuur zonder al te veel problemen verdragen. Er zal onder meer

worden beoordeeld op het behoud van de samenhang binnen de rijen en clusters. Toetsing betreft dan ook de basiskwaliteit van de gebouwen en vraagt een normale inspanning.

3.4.3 Woningbouwbeleid

In 2013 is een Woningmarktonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek had tot doel 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 markt vraag 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.

De beoogde ontwikkeling van 32 rijwoningen en 26 appartementen sluit aan bij de behoefte aan betaalbare starterswoningen in de gemeente Valkenswaard. Het gaat hierbij om betaalbare woningen voor onder andere jongeren of gezinnen met kinderen. Daarnaast zijn de sociale huurappartementen geschikt voor 1- of 2-persoonshuishoudens wat volgens de structuurvisie van de gemeente Valkenswaard hard nodig is. Het planvoornemen sluit daarmee geheel aan op het woningbouwbeleid van de gemeente Valkenswaard.

3.4.4 Agenda 22

Sinds de ratificatie van het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap zijn gemeenten verplicht om invulling te geven aan dit verdrag. De bedoeling van het verdrag is dat de samenleving er voor zorgt dat er zo weinig mogelijk obstakels – letterlijk en figuurlijk – zijn voor mensen met een handicap. Dit is samengevat in 22 regels, de zogenaamde Agenda 22.



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

Speerpunten van het beleid zijn onder andere dat de openbare ruimte en het vastgoed in Valkenswaard zo veel als mogelijk toegankelijk is voor iedereen, met of zonder beperking. Nieuwe bouwwerken worden door de gemeente Valkenswaard getoetst aan het bouwbesluit, een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Hierin zijn vaste criteria opgenomen waaraan alle bouwwerken moeten voldoen en daarmee wordt de toegankelijkheid zoveel mogelijk gewaarborgd. Bovendien moet volgens het bouwbesluit rekening worden gehouden met bijvoorbeeld blindegeleidestroken, trottoirverlagingen, automatische deuren, juiste manieren van bestrating en putdeksels. De regels uit de Agenda 22 worden hiermee gewaarborgd.

Voor onderhavig bestemmingsplan worden de speerpunten uit het beleid meegenomen tijdens de verdere uitwerkingen van het plan.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het gemeentelijk beleid.



4. Bestaande situatie

4.1 Ruimtelijke en functionele kwaliteit

4.1.1 Ruimtelijke structuur

De planlocatie is gelegen in de wijk Het Gegraaf in het noordwesten van Valkenswaard. De wijk dateert uit de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw en heeft een vrij duidelijke structuur met een stroken- of blokverkeveling. De straten hebben een recht transparant verloop en staan altijd haaks op elkaar. De wegen zijn in het algemeen ruim bemeten. Het Gegraaf heeft een gevarieerde stedenbouwkundige structuur, hetgeen ook in de volkshuisvestingssector tot uitdrukking komt. De wijk heeft een breed aanbod van verschillende woningen, van rijtjeswoningen naar twee-onder-één kap woningen, en van flats in drie of vier bouwlagen naar vrijstaande soms zeer luxe woningen.

4.1.2 Functionele structuur

Het Gegraaf is hoofdzakelijk een woongebied. De wijk is ruim opgezet en heeft op diverse plaatsen zeer veel groen, zoals in de Gaspeldoornlaan. Aan De Wilde Wingerd is een buurtwinkelcentrum gevestigd. Daarnaast komen in de wijk enkele openbare en maatschappelijke functies, waaronder een buurtcentrum voor.

4.2 Fysieke milieuwaarden

4.2.1 Water

Het uitvoeren van een watertoets is sinds 1 november 2003 een verplichting voor bestemmingsplannen van de Wet ruimtelijke ordening. Water is een belangrijk aspect bij ruimtelijke ordening. Verdrogingsverschijnselen, hoogwatersituaties en effecten van klimaatverandering tonen het belang van water in de ruimtelijke ordening aan. De kern van het waterbeleid is het maken van ruimte voor water in plaats van ruimte te onttrekken aan water. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om te komen tot een gezond, veilig en duurzaam watersysteem.



Beleidskader

Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap staan beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor de toekomstige leefomgeving'.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevens.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. Een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.



- functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- wat schoon is moet schoon blijven.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Aansluitend hierop hebben de drie Brabantse waterschappen één gezamenlijke Keur, waarin de uitgangspunten zijn opgenomen voor het beoordelen van ontwikkelingen die waterschapsbelangen raken.

Gemeentelijk rioleringsplan 2023-2027

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2023-2027 wordt naar verwachting begin 2023 vastgesteld. In aanloop naar de vaststelling van het GRP wordt in voorliggend bestemmingsplan alvast rekening gehouden met de beoogde beleidswijzigingen ten opzichte van het voormalige GRP. In het GRP is onder meer bepaald dat nieuwe ontwikkelingen hydrologisch neutraal dienen te zijn. Het is daarbij van belang dat het stedelijk watersysteem een robuuste en begrijpbare werking heeft. Op basis van het GRP geldt de inspanningsverplichting dat voor her in te richten verhard oppervlak het hemelwater op eigen terrein geborgd moet worden, met toepassing van de volgende bergingseis:

- bij toename verhard oppervlak tot 500 m²: 20 mm;
- bij toename verhard oppervlak vanaf 500 m²: 60 mm.

Huidig watersysteem

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Daarnaast is er in de directe omgeving van het plangebied eveneens geen oppervlaktewater aanwezig.

Bodem

Er heeft een specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. De onderzoeksrapportage is als bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd. Uit het infiltratieonderzoek volgt dat ter plaatse van het plangebied een goede infiltratiesnelheid aanwezig is waardoor de bodem geschikt is voor de aanleg van een infiltratievoorziening.

Hemelwater

Toename verhard oppervlak

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de toename van het verharde oppervlak. Hierbij is voor 20 sociale huurwoningen rekening gehouden met 50% verharding in de privétuinen aangezien dit contractueel zal worden vastgelegd. Voor de overige 12 grondgebonden woningen wordt gerekend met 75% verharding in de privétuinen. Het appartementengebouw wordt voorzien van een groendak en wordt daarom niet meegenomen in onderstaande tabel.

onderdeel	bestaand	toekomstig	verschil
woningen	daken: 2.400 m ²	daken: 2.000 m ² privétuinen: 1.425 m ²	+ 1.175 m ²
wegen, paden en parkeerplaatsen	5.670 m ²	4.900 m ²	- 770 m ²
totaal	8.070 m²	8.325 m²	+ 255 m²

Tabel 1: overzicht af- en toename verhard oppervlak binnen het plangebied

Uit bovenstaande tabel is af te leiden dat het verhard oppervlak binnen het plangebied toeneemt met circa 255 m².

Waterbergingseis

Aangezien de toename van het verhard oppervlak kleiner is dan 500 m² geldt vanuit de gemeente Valkenswaard een compensatieverplichting van 20 mm per m². Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de minimale bergingseis omtrent het verhard oppervlak 166,5 m³ bedraagt.

Waterbergingsvoorziening

Uit het infiltratieonderzoek (bijlage 1) blijkt dat het mogelijk is om hemelwater binnen het plangebied te infiltreren in de bodem. Binnen het plangebied zijn verschillende mogelijkheden om het hemelwater te verwerken. Bijvoorbeeld door de aanleg van wadi's in de openbare groenzones ten noorden en zuiden van de straat. Door de aanleg van een gescheiden stelsel, te rekenen met een maximale variant aan verharding, het hogere bouwpeil en de lokale hemelwaterinfiltratie wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten als gevolg van de planontwikkeling.

Bij de civieltechnische uitwerking van het plan wordt het watersysteem nader uitgewerkt. Het doel is om op deze manier te komen tot een robuust en klimaatbestendiger watersysteem.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.2 Bodem

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de (toekomstige) gebruikers van de bodem. Bovendien mag toekomstig gebruik van de bodem niet tot nieuwe bodemvervuiling leiden. In dit verband is daarom een vooronderzoek uitgevoerd naar de gebruikshistorie en bodemopbouw van de planlocatie. Op basis van dit vooronderzoek is vervolgens een verkennend asbest- en bodemonderzoek uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is als bijlage 2 aan deze toelichting gevoegd.

Resultaten

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het uitkomende bodemmateriaal zijn tevens analytisch geen verhoogde gehalten aan asbest in de bodem aangetroffen. De bodem ter plaatse van de planlocatie is derhalve als onverdacht te beschouwen op het voorkomen van asbest. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De



milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Conclusie

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.2.3 Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking gesteld. Deze wet regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa. De bescherming is specifiek gericht op de bescherming van dieren, planten, bossen en andere houtopstanden. Een inzicht in het mogelijke effect van een nieuwe ontwikkeling op beschermde flora, fauna, Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden is daarom nodig.

Soortenbescherming

Initiatiefnemer Woningstichting Woningbelang heeft een grote opgave om haar woningbezit te verduurzamen. Naast de verduurzamingsopgave vindt Woningbelang het belangrijk de natuurwaarden te behouden. Dit komt ook nadrukkelijk terug in hun duurzaamheidsvisie. Hierbij willen ze deze bescherming echter wel op een praktische wijze uitvoeren, waarbij zowel recht gedaan wordt aan de beschermde natuurwaarden als aan de praktische uitvoerbaarheid van de verduurzamingsopgave.

Voor die redenen heeft de initiatiefnemer Arcadis gevraagd een Soortmanagementplan (SMP) op te stellen. Dit SMP (bijlage 3) dient als onderbouwing van de gebiedsontheffing Wnb (bijlage 4). Het doel van het SMP is om op gebiedsniveau de 'staat van instandhouding' van gebouw bewonende faunasoorten te garanderen. Een ander doel is om de werkprocessen te versimpelen, te ontzorgen en te versnellen bij onderhoud, renovatie, verduurzaming, alsmede sloop en nieuwbouw van woningen en gebouwen, alsmede om een meerwaarde in voorzieningen te creëren. De door de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verleende ontheffing (d.d. 29 maart 2021) geldt voor een periode tot en met 31 maart 2026 voor de volgende soorten:

- Gierzwaluw (*Apus apus*);
- Huismus (*Passer domesticus*);
- Huiszwaluw (*Delichon urbicum*);
- Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);



- Gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*);
- Laatvlieger (*Eptesicus serotinus*);
- Ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*);
- Steenmarter (*Martes foina*).

De voorgenomen werkzaamheden worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het SMP en de verleende ontheffing Wet natuurbescherming. Vervolgens is een ecologisch werkprotocol (EWP) opgesteld dat ingaat op de voorwaarden aan uitvoering (conform SMP), de mitigatietaakstelling en het ecologisch logboek. Dit EWP is als bijlage 5 aan deze toelichting toegevoegd.

Het plangebied is in 2022 onderzocht op verblijfplaatsen van vleermuizen en nestlocaties van gierzwaluwen en huismussen. Binnen het plangebied zijn tijdens het onderzoek geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Buiten het plangebied is een voortplantingsverblijfplaats van de steenmarter aangetroffen. Door het verwijderen van het groen binnen het plangebied wordt de verblijfplaats ongeschikt gemaakt. De verblijfplaats is een bijzondere functie en hiervoor dient maatwerk te worden opgesteld. In het EWP (bijlage 5) is een mitigatieplan beschreven waarin geschikte verblijfplaatsen buiten de bebouwde kom van Valkenswaard worden gezocht. Daarnaast zal in de toekomstige situatie het plangebied worden voorzien van permanente voorzieningen voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen.

Houtopstanden

Bij de ontwikkeling van de nieuwe woningen wordt tevens de buitenruimte opnieuw ingericht. Hierbij worden de rioleringen, verhardingen en groenvoorzieningen gerenoveerd. In de huidige situatie kent het plangebied 74 bomen en is een groot gedeelte beplant met bosplantsoen. In het stedenbouwkundig plan zijn zoveel mogelijk behoudenswaardige bomen opgenomen. In totaal biedt het stedenbouwkundige plan ruimte om 23 bomen te handhaven. De overige 51 bomen komen te vervallen op basis van nieuwe indeling of beperkte kwaliteit van de bomen.

Houtopstanden Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). De bomen in het plangebied vallen niet onder de definitie houtopstanden als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De



houtopstand in het plangebied is gelegen binnen de bij besluit van gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom. De houtopstand valt daarmee niet onder het beschermingsregime van de Wnb.

APV Houtopstanden

In artikel 4:11 van de Algemene plaatselijke verordening Valkenswaard 2022 (APV) is bepaald dat voor het vellen van houtopstand een omgevingsvergunning nodig is. In het kader hiervan is een herplantplicht opgelegd.

De gemeente Valkenswaard hecht in dit plan veel waarde aan de bestaande bomen. Om bomen te verwijderen heeft de gemeente een compensatieregeling welke wordt toegepast. Hierbij zijn alle bomen met een omtrek < 1,00 m op 1,3 m hoogte kapvergunningsvrij. In principe zijn alle bomen met een diameter > 1,0 m kapvergunningplichtig. Hierop is een uitzondering waardoor algemene boomsoorten tot 2,0 m omtrek op 1,3 m hoogte kapvergunningsvrij. Soorten die hiertoe behoren zijn: Alnus, Betula, Crataegus, Picea, Populus, Salix en Sorbus.

De compensatieregeling die de gemeente hanteert bij de te kappen bomen is als volgt: Voor alle kapvergunningplichtige bomen geldt dat de omtrek bij elkaar moet worden opgeteld. Deze mag worden omgerekend tot diameters. De optelling van deze diameters mag vervolgens worden gedeeld door de aanplantmaat, welke in de gemeente Valkenswaard standaard 16-18 centimeter is. De uitkomst hiervan wordt afgerond naar boven. Deze afronding leidt tot het aantal bomen welke gecompenseerd dienen te worden.

In het plan De Wilde Wingerd geldt dat 18 bomen worden verwijderd die kapvergunningplichtig zijn. In bijlage 6 is een overzicht te vinden van alle bomen binnen het plangebied. Hierin staat per boom welke gekapt worden of behouden worden. Als geen behoud mogelijk is, staat ook aangegeven welke bomen kapvergunningplichtig zijn. De bomen die kapvergunningplichtig zijn, hebben samen een omtrek van 2.938 cm. De gemeenschappelijk diameter is hierbij 935,7 cm.

Zou een plantmaat 16-18 worden toegepast dan betekent dit dat 56 stuks nieuwe bomen moeten worden aangeplant. Dit aantal past niet in de nieuwe buitenruimte. Wanneer deze plantmaat wordt vergroot tot 20-25 dan betekent dit dat 42 bomen gecompenseerd moeten worden.



De uitvoering en instandhouding van dit groenplan wordt met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd. Met toepassing van dit groenplan wordt op een duurzame en groene inrichting van De Wilde Wingerd ingezet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet effecten worden beoordeeld, de 'externe werking'. Het gaat daarbij enerzijds om versturende effecten als geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Brabant en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux', gelegen op circa 450 meter van de planlocatie. Tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied ligt een woonwijk. Daarnaast zijn de gronden in de huidige situatie ook al in gebruik als woonwijk van eenzelfde omvang waardoor extra versturende effecten (geluid, licht, trillingen etc.) niet te verwachten zijn.

Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn op voorhand echter niet uit te sluiten. Om die reden is een vervolgonderzoek in de vorm van een stikstofdepositieonderzoek met het landelijk voorgeschreven online rekeninstrument AERIUS Calculator verricht. De berekeningen en bijbehorend rapport zijn als bijlage 7 aan deze toelichting toegevoegd.

Uit de verrichte berekeningen blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat er op het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' geen sprake is van toename van stikstofdepositie ten gevolge van de gebruiksfase. Het aspect stikstof vormt hierdoor geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Gezien de verleende gebiedsontheffing Wnb, het bijbehorende Soortmanagementplan het ecologisch werkprotocol en het resultaat van de stikstofdepositieberekeningen kan worden gesteld dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor voorgenomen planontwikkeling.

4.2.4 Geluid

In de Wet geluidhinder worden verschillende objecten, waaronder woningen, beschermd tegen bijvoorbeeld wegverkeerslawaai en industrielawaai. De mate waarin het geluid het woonmilieu mag



belasten is geregeld in diezelfde wet. In een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben.

Wegverkeerslawaai

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd waarin de geluidsbelasting op de gevels van de beoogde woningen wordt getoetst aan het wettelijk kader.

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd door Kragten. Bijbehorende rapportage dd. 14 juli 2022 is als bijlage 8 aan deze toelichting toegevoegd. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone van de Nieuwe Waalreseweg. Tevens is het gelegen binnen de invloedssfeer van meerdere 30 km/uur-wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen beschouwd.

Wet geluidhinder – Nieuwe Waalreseweg

Uit de rekenresultaten volgt dat, ten gevolge van wegverkeer op de Nieuwe Waalreseweg, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder ter plaatse van de bouwblokken 1 tot en met 4 en 6 wordt gerespecteerd. Bij bouwblok 5, het bouwblok dat het dichtstbij de Nieuwe Waalreseweg ligt, wordt ter plaatse van de noord- en westgevel voldaan aan de voorkeurswaarde en ter plaatse van de oost- en zuidgevel wordt de voorkeurswaarde overschreden maar de maximale ontheffingswaarde wel gerespecteerd. In verband met de geconstateerde overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde zijn mogelijke maatregelen onderzocht.

Deze stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of financiële aard. Nieuwbouw is alleen mogelijk als door de gemeente Valkenswaard, hogere grenswaarden vastgesteld worden voor de woningen. Het besluit hogere grenswaarden is als bijlage 9 aan deze toelichting toegevoegd. Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel zal moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel (GA;k) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Goede ruimtelijke ordening - 30 km/uur-wegen

Voor niet-zoneplichtige (30 km/uur-)wegen zijn de normen uit de Wet geluidhinder niet van toepassing. Ter vergelijking worden de geluidbelastingen beoordeeld aan de hand van de voorkeursgrenswaarde (48



dB) en maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder voor een vergelijkbare 50 km/uur-weg. De geluidbelasting vanwege verkeer op de Seringenstraat, Kerstroosstraat en de Heggeroosstraat bedraagt ter plaatse van het gehele plangebied niet meer dan 48 dB.

Ten gevolge van het verkeer op De Wilde Wingerd bedraagt de geluidbelasting afhankelijk van de geveloriëntatie ten hoogste 51 dB. De voorkeurswaarde bij een vergelijkbare 50 km/uur-weg wordt hiermee overschreden. Wel wordt ruimschoots voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Op basis hiervan wordt gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van de omliggende 30 km/uur-wegen.

Goede ruimtelijke ordening – cumulatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ongecorrigeerde gecumuleerde geluidbelasting (inclusief 30 km/uur-wegen) inzichtelijk gemaakt. Deze bedraagt ten hoogste 59 dB. Geadviseerd wordt om bij het onderzoek naar de geluidwering naar de gevel uit te gaan van de ongecorrigeerde gecumuleerde geluidbelasting zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen gewaarborgd blijft.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet op of in de nabijheid van een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Er is geen nadere toetsing aan het aspect Industrielawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder nodig. Een beoordeling van individuele bedrijvigheid in de directe omgeving is opgenomen in paragraaf 4.2.6 'milieuhygiënische aspecten bedrijven'.

Conclusie

Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde woningen vormt het aspect geluid vanwege de omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.2.5 Luchtkwaliteit

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien moet aangetoond worden dat een planvoornemen zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. De monitoringstool die in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is opgesteld, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit de monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunt (30620, Nieuwe Waalreseweg) zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Categorie	Grenswaarde	2020	2030
Jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	14,2 µg/m ³	10,8 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	16,7 µg/m ³	14,6 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM _{2,5}	25 µg/m ³	9,5 µg/m ³	7,7 µg/m ³
Overschrijdingsdagen per jaar- gemiddelde concentratie PM ₁₀	35	6	6

Tabel 2: resultaten NSL-monitoringstool

Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Effecten op de omgeving

De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat enkele categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Een project met maximaal 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg is zo'n geval. Het planvoornemen omvat 58 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2.6 Milieuhygiënische aspecten bedrijven

Bedrijfsactiviteiten kunnen een milieu-uitstraling hebben op de omgeving en daardoor hinder of gevaar opleveren voor. Daarom moet getoetst worden dat:

- het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op omliggende milieugevoelige objecten, zoals woningen;
- omliggende bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed hebben op de nieuwe woningen binnen het plangebied.

De handreiking “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, Den Haag, 2009) bevat richtafstanden voor diverse bedrijfstypen en vormt de basis voor deze toetsing.

Omgevingstype

Het omgevingstype van het planvoornemen is ‘rustig gebied’. In de omgeving is in beperkte mate sprake van functiemenging en er is weinig verstorend verkeer.

Invloed plan op omgeving

Het planvoornemen betreft woningbouw. Woningen worden algemeen geacht geen milieu-uitstraling naar de omgeving te hebben.

Invloed omgeving op plan

Onderstaande tabel geeft een overzicht van nabijgelegen bedrijvigheid met bijbehorende richtafstanden binnen omgevingstype ‘rustig gebied’. Daarnaast wordt de toekomstige afstand tot de woonbestemming getoond.

Bestemming	Bedrijvigheid	Grootste richtafstand	Afstand tot woonbestemming
Centrum	Supermarkt	10 meter	25 meter
Centrum	Verschillende horeca	10 meter	10 meter
Maatschappelijk	Educatieve, medische, sociaal-culturele en levensloopbestendige voorzieningen	30 meter	10 meter

Tabel 3: nabijgelegen bedrijvigheid



Analyse

Supermarkt en horeca

Ten zuidoosten van de planlocatie is een centrumvoorziening met onder andere een supermarkt en verschillende horecagelegenheden (frituur en chinees restaurant) te vinden. Zowel de supermarkt als de horecagelegenheden behoren tot milieucategorie 1, met als richtafstand tien meter door invloeden van onder andere geluid en geur. Gezien de afstand tot de geprojecteerde woonbestemmingen in de toekomstige situatie vormt dit geen belemmering.

Maatschappelijke bestemming

Ten zuidwesten van het plangebied ligt een perceel met maatschappelijke bestemming. Hier was voorheen een zalencomplex gevestigd. Volgens het vigerende bestemmingsplan “Valkenswaard Noord” zijn daar planologisch gezien nog bedrijfsactiviteiten mogelijk tot en met milieucategorie 2. Deze categorie heeft een richtafstand van 30 meter. De meest nabijgelegen toekomstige woonbestemmingen liggen binnen deze 30 meter.

Echter zijn er plannen in voorbereiding om het voormalige zalencomplex te slopen en ter plaatse een nieuw gebouw op te richten met appartementen op de verdieping en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond. In het geval dat dergelijke bedrijfsactiviteiten worden opgericht, dient het desbetreffende bedrijf volgens het Activiteitenbesluit rekening te houden met de nabijgelegen woningen.

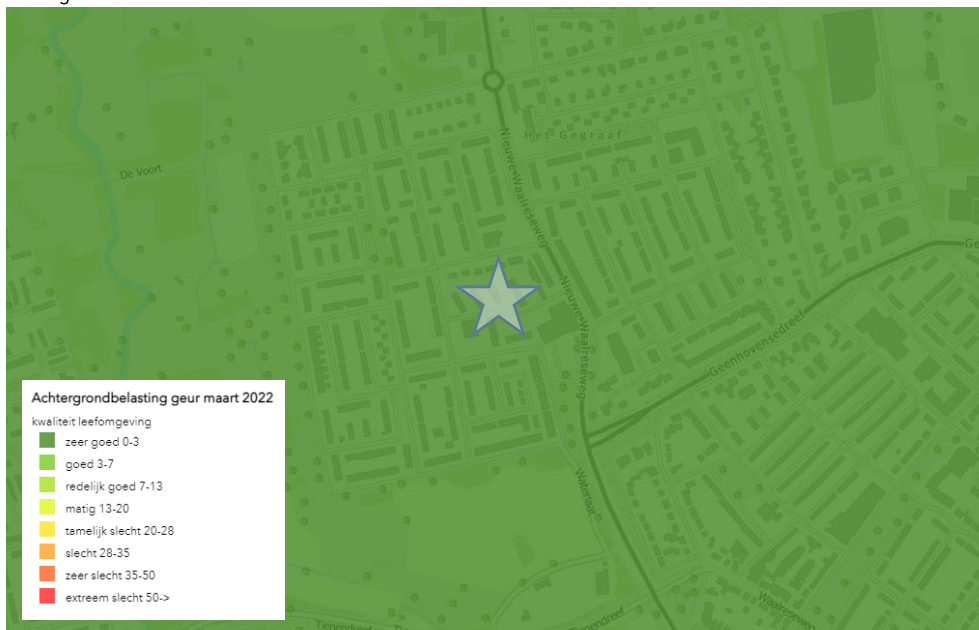
Conclusie

De milieuhygiënische aspecten van de omliggende bedrijven vormen geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.2.7 Geurhinder veehouderijen

In de omgeving van veehouderijen kan sprake zijn van geurhinder. In geval van een planvoornemen met geurgevoelige objecten moet worden aangetoond dat het planvoornemen niet leidt tot belemmering van veehouderijen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De nieuwe woningen van het planvoornemen betreffen nieuwe geurgevoelige objecten. Beoordeling van het aspect geurhinder veehouderijen is noodzakelijk.

Het plangebied is onderdeel van de bebouwde kom van Valkenswaard. Er is geen sprake van een nieuwe belemmering van veehouderijen, omdat er al woningen op kleinere afstand tot omliggende veehouderijen staan. Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat is de achtergrondgeurbelasting van belang.



Figuur 8: uitsnede kaart achtergrondbelasting geur met aanduiding plangebied (ster). Bron: ODZOB

Uit de kaart volgt dat het plangebied in een zone met een zeer goed woon- en klimaat ligt.

Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.2.8 Volksgezondheid

In aanloop naar de Omgevingswet, waarin het gaat om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, heeft het aspect volksgezondheid de laatste jaren ook aandacht gekregen in bestemmingsplannen. Activiteiten die negatief effect kunnen hebben op de volksgezondheid zijn veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen.



Veehouderijen

Uit onderzoek is gevolgd dat het langdurig verblijven nabij veehouderijen (met name geitenhouderijen en intensieve veehouderijen) tot een verhoogde kans op ziekten aan de luchtwegen kan leiden. Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot het verblijf van grotere groepen personen nabij veehouderijen.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 – die bedoeld is voor de nieuwvestiging of uitbreiding van veehouderijen – biedt een stappenplan dat ook deel geschikt is voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen. In de handreiking zijn afstanden genoemd, waarbinnen de volksgezondheid een rol kan spelen, te weten:

- geitenhouderijen: binnen een afstand van 2 kilometer tot nieuwe woningen;
- pluimveehouderijen: binnen een afstand van 1 kilometer tot nieuwe woningen;
- overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter tot de bebouwde kom.

Analyse

Aan bovenstaande richtafstanden kan worden voldaan. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze kunnen gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen vervliegen tijdens het aanbrengen. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd, waarbinnen in beginsel geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd.

Analyse

Het planvoornemen ligt niet nabij een perceel waarop boom- of fruitteelt plaatsvindt, er hoeft geen rekening te worden gehouden met spuitzones.

Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid van opgroeiende kinderen. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig



verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Het planvoornemen ligt op relatief grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk circa 4,2 kilometer. Het schadelijke magneetveld strekt zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uit. Er is geen nader onderzoek nodig.

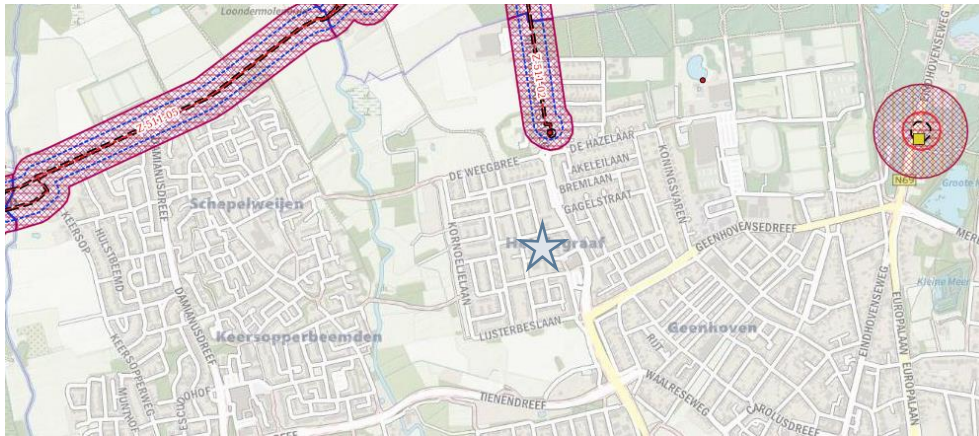
Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.2.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het beleid omtrent externe veiligheid richt zich op het beheersen en voorkomen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport tegenover kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuen en groepen tegen ongevallen met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het realiseren van kwetsbare objecten, is de planlocatie bekeken via ev-signaleringskaart.nl. Deze website geeft inzicht in de mogelijke veiligheidsrisico's op de desbetreffende locatie. Er is gekeken naar de themakaarten 'inrichtingen RRG's', 'basisnetroutes', 'buisleidingen' en 'andere relevante bronnen'. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart. Hieruit blijkt dat er geen risicobronnen in of in de nabijheid van het plangebied te vinden zijn.



Figuur 9: risicobronnen in relatie tot het plangebied (ster)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.2.10 Kabels en leidingen

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

Aangezien er geen hoofdtransportleidingen door, of in de directe nabijheid van het plangebied lopen is er geen sprake van een planologische belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.2.11 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten



genoemd waarvoor een m.e.r-(beoordelings)plicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

Eén van deze activiteiten zoals benoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage is de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D 11.2). Het begrip stedelijk ontwikkelingsproject is echter nergens gedefinieerd. In de toelichting op het Besluit MER zijn wel een aantal voorbeelden van bouwprojecten opgenomen die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. In dat kader wordt verwezen naar woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Al deze voorbeelden hebben met elkaar gemeen dat het een versterking of urbanisering van een gebied betreft.

Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het geval. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant. Als een ontwikkeling aanzienlijke negatieve milieugevolgen heeft - bij een uitbreiding is daar in de regel eerder sprake van dan bij sloop en herbouw - dan wijst dit op een stedelijk ontwikkelingsproject. De milieugevolgen zijn volgens de Afdeling echter niet allesbepalend.

Aangezien er in onderhavig planvoornemen sprake is van sloop en herbouw, wordt gesteld dat er in dit geval geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Conclusie

Gelet op bovenstaande kan worden gesteld dat het opstellen van een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsnotitie niet noodzakelijk is.

4.3 Historische kwaliteit

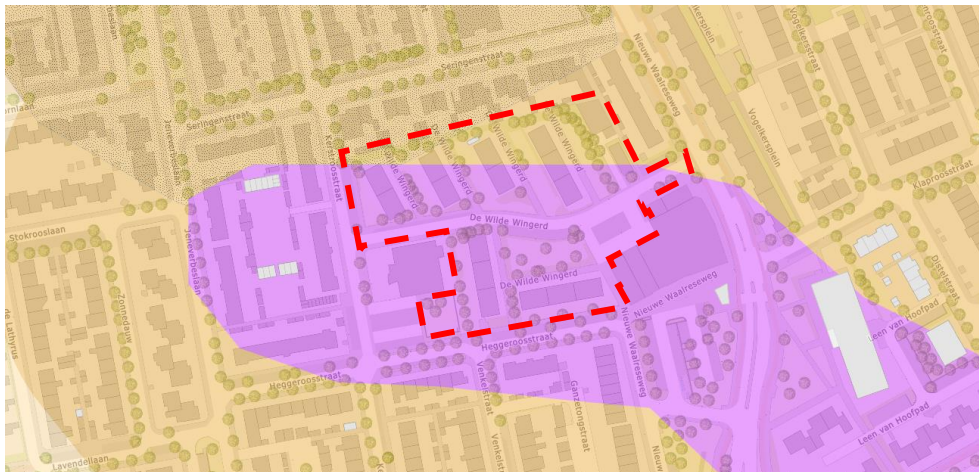
Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft

gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden.

4.3.1 Archeologie

De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft een regionale erfgoedkaart vastgesteld, waarop de te verwachten archeologische waarden te zien zijn. Het plangebied aan De Wilde Wingerd ligt volgens deze erfgoedkaart in de zone ‘historische kern’ en in een zone met een hoge archeologische verwachting.



Figuur 10: Archeologische beleidskaart A2- en Kempengemeente

Deze waarden zijn binnen het vigerende bestemmingsplan doorvertaald in twee dubbelbestemmingen: ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 4’.

Waarde - Archeologie 3

Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern. Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. 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 vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m –mv.



Waarde - Archeologie 4

Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting. 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 meter of 0,5 meter bij esdek onder maaiveld. Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 1.000 m².

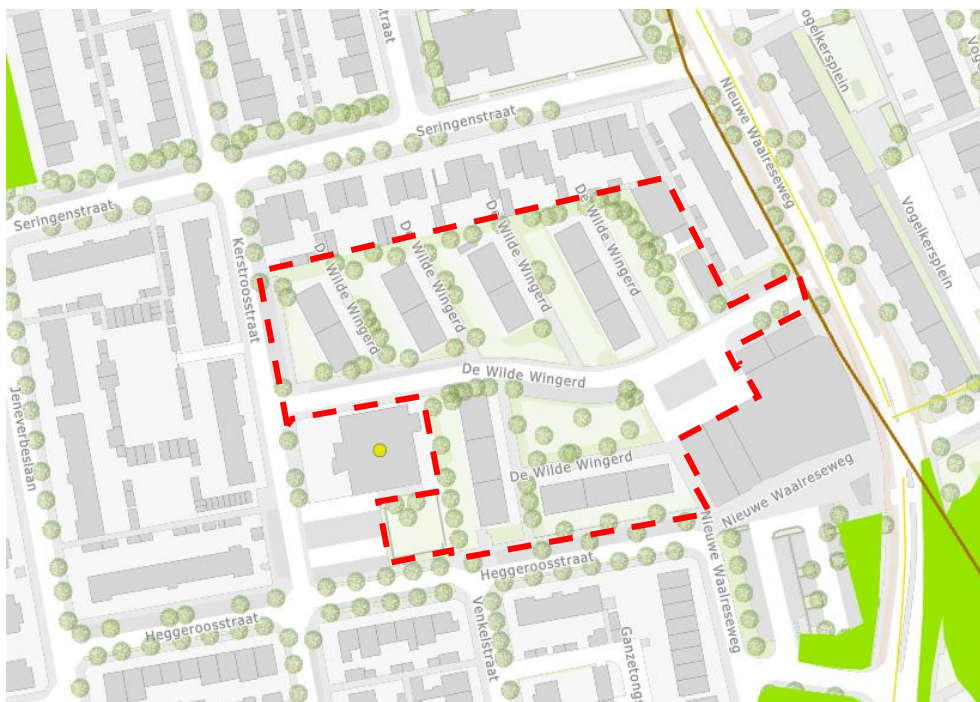
Het planvoornemen overschrijdt de hierboven beschreven grenzen voor bodemingrepen, waardoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dit archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek is uitgevoerd door Aeres Milieu. De bijbehorende rapportage, dd. 25 juli 2022 is als bijlage 10 aan deze toelichting toegevoegd.

Op basis van het bureauonderzoek en de resultaten van het verkennend veldonderzoek kan worden vastgesteld dat er binnen het plangebied een hoge verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische resten uit de late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Met inachtneming van een marge van 30 centimeter kan het archeologisch niveau vanaf 30 centimeter beneden maaiveld worden aangetroffen. Voor het plangebied is de diepte van de toekomstige bodemverstoring nog niet exact bekend. Om deze en bovenstaande redenen adviseren wij een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren als de toekomstige bodemverstoringen dieper reiken dan 30 centimeter beneden maaiveld. Dit vervolgonderzoek kan worden uitgevoerd in de vorm van een inventariserend proefsleuvenonderzoek. Hiervoor dient eerst een Programma van Eisen te worden voorgelegd aan de (adviseur van de) gemeente Valkenswaard. Dit programma van eisen is als bijlage 11 aan deze toelichting toegevoegd.

4.3.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de Cultuurhistorische beleidskaart die onderdeel uitmaakt van de Erfgoedkaart van de Omgevingsdienst

Zuidoost-Brabant is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



Figuur 11: Cultuurhistorische beleidskaart A2- en Kempengemeente

Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals op de Cultuurhistorische beleidskaart is af te leiden. Wel wordt de naastgelegen Sint Pauluskerk als cultuurhistorisch waardevol aangeduid. Daarnaast maakt de Nieuwe Waalreseweg onderdeel uit van een cultuurhistorisch waardevolle lijn. Het planvoornemen tast deze waarden niet aan waardoor het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5. Planbeschrijving

5.1 Stedenbouwkundige verkenning

Voorliggend initiatief ziet op inbreiding en herstructurering van een bestaande locatie. Het bouwplan streeft zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Geen uitbreiding, wel inbreiding, transformatie, herontwikkeling, herstructurering en verdichting.

De bestaande bebouwing, 60 portiekwoningen en het gebouw in de noordoostelijke hoek van het plangebied, zal worden gesloopt. Hiervoor komen 58 nieuwe woningen voor in de plaats, waarvan 32 grondgebonden woningen en 26 appartementen in een woongebouw. Bij de positionering van de nieuwbouw zal rekening worden gehouden met het karakter en de ligging van de woningen in de omgeving. Hiermee vormt de nieuwbouwlocatie samen met de bestaande bebouwing een saamhorig geheel. Het openbaar gebied wordt opnieuw ingericht waarbij veel ruimte zal worden gereserveerd voor groen.

De bestaande speeltuin aan de zuidwestkant van het plangebied zal verdwijnen. In plaats daarvan wordt in het groengebied ten noorden van de Wilde Wingerd een nieuwe speelvoorziening gerealiseerd. De gronden van de bestaande speeltuin worden vervolgens ingezet voor extra groen. Parkeren zal met name op de drie nieuw aan te leggen parkeerkeffers plaatsvinden. Het bestaande trafostation zal blijven staan en wordt ingepast binnen het nieuwe ontwerp.

Onderstaande afbeelding geeft de verkaveling van het plan weer. De rijwoningen worden in vijf speels geplaatste blokken ten noorden van De Wilde Wingerd gerealiseerd. Ten zuiden van De Wilde Wingerd komt het woongebouw met 26 appartementen te liggen. De nieuwe woningen worden omringd met openbaar groen en ontsloten via zowel bestaande als nieuw aan te leggen infrastructuur.



Figuur 12: stedenbouwkundig plan De Wilde Wingerd

Geconcludeerd kan worden dat het toevoegen van de woningen, met bijbehorende infrastructuur en (groen)inrichting in combinatie met de sloop van de bestaande bebouwing, bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse. Met de realisatie van het bouwplan ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied niet alleen in stand houdt, maar door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve bijdrage aan de waarborging van de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.



5.2 Beeldkwaliteit

Algemeen

De huidige stedenbouwkundige opzet van De Wilde Wingerd wijkt af van de overwegend orthogonale stedenbouwkundige structuur van Het Gegraaf. Er is veel (openbaar) groen aanwezig rondom de bestaande woningen, hetgeen het gebied een heel eigen karakter geeft. Deze bestaande groene kwaliteit dient opgenomen te worden in het nieuwe plan. De beeldkwaliteit van de woningen en appartementen dient dit eigen(wijze) karakter te weerspiegelen en moet zich in architectuur, kleur en materiaal onderscheiden van de bestaande bebouwing in de omliggende straten.

Grondgebonden woningen

- Per cluster (rij, blok of buurtje) wordt gezocht naar eenheid in de massaopbouw van het hoofdgebouw.
- Er wordt overwegend één dakvorm toegepast. Afwijkende dakvormen worden ingezet als een stedenbouwkundig accent, bijvoorbeeld op hoeken.
- De woningen worden (zoveel mogelijk) uitgevoerd in biobased en/ of circulaire materialen.
- Het hoofdmateriaal is hout of licht (geschilderd) metselwerk.
- De daken zijn voorzien van royale overstekken.
- Daken worden uitgevoerd met een groen dak, of keramische pannen.
- De overgang tussen woning en voortuin wordt ingericht met een pergola en/of luifel/erker.
- Kopgevels die gericht zijn naar het openbaar gebied zijn voorzien van raamopeningen en hebben de uitstraling van een voorgevel.
- Voortuinen en zijtuinen dienen een groene uitstraling te krijgen door middel van lage hagen en beplanting. Individueel gekozen tuinafscheidingen en hekwerken moeten worden voorkomen.
- Erfscheidings van achterkanten aan belangrijke openbare ruimten zoals groen of straat: aandacht voor vriendelijke vormgeving met bijvoorbeeld groen of passend bij de architectuur van het blok.
- PV-panelen worden in een vast patroon opgenomen in het dakvlak.
- Optionele dakkapellen zijn mee-ontworpen.
- Openbare verlichting van achterpaden en parkeerterreinen mag geen lichthinder veroorzaken voor omwonenden en natuur.



Appartementen

- De appartementen dienen in samenhang met de (grondgebonden) woningen te worden vormgegeven.
- Het appartementenblok dient een vriendelijke, alzijdige uitstraling te krijgen naar het openbaar gebied en het groen.
- De entree is duidelijk afleesbaar in het bouwvolume.
- Een vierde bouwlaag moet worden vormgegeven met een setback.
- Individuele buitenruimtes van de woningen worden geheel of gedeeltelijk opgenomen in het bouwvolume.
- De appartementen worden (zoveel mogelijk) uitgevoerd in biobased en/of circulaire materialen.
- Het hoofdmateriaal is hout of metselwerk.
- Woningen op de begane grond zijn voorzien van een tuin/groene erfafscheiding.
- Openbare verlichting van achterpaden en parkeerterreinen mag geen lichthinder veroorzaken voor omwonenden en natuur.

Aa



5.3 Groenplan

Bij de nieuwe inrichting van het plan wordt ingezet op het behoud van de groene uitstraling van de wijk. Zo worden de meest opvallende en waardevolle bomen behouden. Hieronder valt de meerstammige esdoorn, volgroeide Oostenrijkse eik en beverde groene beuken. Door het behoud van deze volwassen bomen, wordt de groene uitstraling behouden. Deze wordt aangevuld met nieuwe beplantingen in de vorm van: bomen (hoogstam, beveerd en meerstammig), hagen, heesters, vaste planten, bloemrijk gras, gazons en het groene dak van het appartementencomplex.

Binnen het plan wordt een verscheidenheid aan bomen toegepast. Zowel in verschijningsvorm als in soorten. Bij het samenstellen van de soorten is rekening gehouden met volwassen eindgrootte, beschikbare groeiplaats, sierwaardes, plagen/ aantastingen en grondsoort. Zo worden in smalle groenstroken ook smalle en/of klein blijvende bomen toegepast. Hieronder valt het krentenboompje en de veldesdoorn. Bij de parkeerplaatsen wordt ingezet op schaduw, sterkte en zuiverheid. Op deze plekken wordt veel verharding aangebracht welke zorgt voor veel hitte in de zomers. Door schaduwbomen aan te brengen, welke vrij zijn van vruchten of aantastingen, kan de opwarming worden beperkt. Hiertoe behoort de zwepenboom, Europese hopbeuk en de zilverlinde. De overige bomen welke worden toegepast komen in grotere groeiplaatsen. Hier is sierwaarde en veiligheid van belang. Soorten als tupelboom, Japanse storaxboom en kurkboom komen hier goed tot hun recht.

In totaal is in het plan plek voor 36 bomen. Dit wil zeggen dat aan de compensatieregeling (zie hoofdstuk 4.2.3) niet voldaan kan worden. Als 42 bomen geplant moeten worden binnen het plangebied, gaat dit ten koste van de kwaliteit van de openbare ruimte. In overleg met de gemeente is besloten om het speelveldje nabij De Graver te vergroenen. De speelvoorzieningen worden hier weggehaald waardoor hier ruimte ontstaat om een minibosje (Tiny-Forest) te realiseren. Bij dit principe worden in de bebouwde kom kleine inheemse bosbeplantingen gerealiseerd voor het stimuleren van: de biodiversiteit, verbetering luchtkwaliteit, hittestress bestrijding en natuurbeleving. Door het aanplant van 7 inheemse bomen (lijsterbes, winterlinde en veldesdoorn) wordt hier invulling aan gegeven.

Binnen het plan is overzicht en veiligheid belangrijk. Zo worden parkeerplekken en rijbanen grotendeels afgeschermd. Dit wordt gedaan in de vorm van lage hagen (tot 1 meter hoogte). De motorvoertuigen komen hierdoor grotendeels uit het zicht te staan, maar er blijft wel overzicht. Ditzelfde geldt voor de



beplantingsvakken. Door gebruik van bodembedekkende heesters en vaste planten ontstaat een lage begroeiing welke zowel kleurrijk als overzichtelijk is. Aan de randen wordt gebruik gemaakt van hogere heesters ter afscherming en schuilplek voor diverse fauna.

Centraal in het plangebied wordt een groot grasveld gerealiseerd welke mogelijk ook dienst gaat doen als speelplek. Exacte uitwerking hiervan komt in een latere fase. Ditzelfde geldt voor de exacte vormen en afmetingen van de wadi. Het idee is om hemelwater in het gebied te infiltreren. Door deze wadi in te zaaien met bloemrijk grasmengsel wordt geheel aantrekkelijker voor fauna, wordt er meer dynamiek toegevoegd en sierwaardes.

5.4 Parkeren en verkeer

De gemeente Valkenswaard streeft naar een goede ontsluiting en een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor het plangebied betekent dit dat de ontsluiting van het terrein afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte gerealiseerd moet en kan worden. Daarnaast mag het planvoornemen niet leiden tot een onevenredige verkeerstoename.

5.4.1 Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie zijn de kentallen uit de CROW-publicatie “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” (2012) gehanteerd. Specifiek gelden de kencijfers voor ‘matig stedelijk’ en ‘rest bebouwde kom’. Hierbij is uitgegaan van het maximale kencijfer. Onderstaande tabel bevat de berekening voor zowel de huidige als de toekomstige situatie.

	Type woning	Aantal	Kencijfer	Verkeersgeneratie
Huidige situatie	Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	60	4,0	240
	Totaal	60	-	240
	Toekomstige situatie	Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	26	4,0
	Huur, huis, sociale huur	32	5,3	169,6
	Totaal	58	-	273,6

Tabel 4: verkeersgeneratie huidige en toekomstige situatie

Het planvoornemen leidt tot een maximale verkeersgeneratie van 274 motorvoertuigen per etmaal. In vergelijking tot de huidige situatie betekent dat een toename van 34 motorvoertuigen per etmaal. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de bestaande straat De Wilde Wingerd die in de toekomstige situatie gehandhaafd blijft. Deze weg vormt de verbinding tussen de Kerstroosstraat en de Nieuwe Waalreseweg. De Nieuwe Waalreseweg is een doorgaande weg met voldoende restcapaciteit. De verwachte extra verkeersgeneratie kan makkelijk opgenomen worden in het heersende verkeersbeeld.

5.4.2 Parkeren

Parkeerbehoefte

Voor een goed functioneren van het planvoornemen en het voorkomen van overlast voor de omgeving moet het planvoornemen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente Valkenswaard moeten voldoen aan het gemeentelijke parkeerbeleid zoals vastgelegd in de beleidsnota parkeernormering (oktober 2008). In de beleidsnota wordt onderscheid gemaakt tussen de gebiedstypen centrum, schil en rest bebouwde kom. Het plangebied aan de Wilde Wingerd ligt binnen 'rest bebouwde kom'. Onderstaande tabel bevat de berekening voor zowel de huidige als de toekomstige situatie.

Huidige situatie	Type woning	Aantal	Parkeernorm	Totale behoefte
	Woningen type III (appartementen < 60m ² bvo)	60	1,55	93
Totaal	60	-	93	
Toekomstige situatie	Woningen type II (appartementen 60 – 125 m ² bvo)	26	1,8	46,8
	Woningen type III (4 of meer aan elkaar gebouwde woningen)	32	1,55	49,6
	Totaal	58	-	96,4

Tabel 5: berekening parkeerbehoefte huidige en toekomstige situatie

In totaal bedraagt de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie afgerond 97 parkeerplaatsen. Dat betreft een toename van 4 parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie.

Parkeeroplossing

Het parkeerbeleid van de gemeente Valkenwaard is erop gericht dat bij de oprichting of uitbreiding van een gebouw er, ten behoeve van het parkeren van auto's, dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien er geen of te weinig parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd op eigen terrein, kan het college van burgemeester en wethouders hiervoor ontheffing verlenen. Er moet dan op een andere manier worden voorzien in de parkeerbehoefte, bijvoorbeeld door gebruik te maken van openbare parkeerplaatsen. Daarbij moet worden aangetoond dat er voldoende overcapaciteit is om gebruik te kunnen maken van parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

In het stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 5.1, figuur 12) zijn in totaal 70 parkeerplaatsen binnen het plangebied voorzien. Hierdoor dient gebruik gemaakt te worden van 27 parkeerplaatsen buiten het plangebied. Met een parkeeronderzoek is nagegaan of de openbare ruimte voorziet in voldoende parkeergelegenheid om deze parkeerbehoefte op te vangen. Dit parkeeronderzoek is in juli 2021 uitgevoerd door Tritium Advies. Hieronder volgt de conclusie van dit onderzoek. De gehele rapportage is als bijlage 12 aan deze toelichting toegevoegd.

Uit de parkeernormen en de daarmee samenhangende aanwezigheidspercentages blijkt dat voor de beoogde ontwikkeling minstens vier extra parkeerplaatsen benodigd zijn. Er is geen ruimte voor het



creëren van parkeerplaatsen op eigen terrein. Derhalve is onderzocht of er in de openbare ruimte voldoende beschikbare parkeerplaatsen aanwezig zijn en er voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen in het beoogde plan om de extra parkeerbehoefte op te vangen. De tellingen zijn op vijf maatgevende momenten uitgevoerd om de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen vast te kunnen stellen. Uit de telmomenten is gebleken dat de hoogste bezettingsgraad 62,6% bedroeg. Indien de extra benodigde parkeerplaatsen (vier) in verband met de beoogde ontwikkeling mee wordt genomen in de hoogste bezettingsgraad, levert dit een bezettingsgraad op van 64,5% op bij een gelijk blijvend aantal parkeerplaatsen. Inclusief de beoogde nieuwe parkeerplaatsen levert het een bezettingsgraad op van 51,0%. Dit ligt ruim onder de gestelde eis van 85%. Hiermee kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabele parkeersituatie. Het voorstaande in acht nemende, kan gesteld worden dat het aspect parkeren geen belemmeringen oplevert voor het beoogde planvoornemen.

Indien enkel wordt gekeken naar de bezettingsgraad in De Wilde Wingerd, dan bedraagt de hoogst gemeten bezettingsgraad 104,4%. Om aan de maximale bezettingsgraad van 85% te voldoen, dienen er bij realisatie van het planvoornemen minimaal 60 parkeerplaatsen in De Wilde Wingerd aanwezig te zijn, dit zijn er vijftien meer dan in de huidige situatie. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de benodigde extra parkeerplaatsen (vier) enkel in De Wilde Wingerd worden opgevangen.



6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Handhaving

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

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

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

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

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



Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

- 1 Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.
- 2 Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
- 3 Inzichtelijke en realistische regeling. Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet, niet onnodig beperkend of inflexibel en goed controleerbaar. De regels behoren dan ook niet meer dan noodzakelijk is te regelen.
- 4 Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De rechtssituatie gaat specifiek een rol spelen als in het kader van toezicht en handhaving teruggegrepen moet worden op het overgangsrecht, zoals dat in het geldend bestemmingsplan is beschreven. Op grond van het overgangsrecht is met objectieve feiten vast te stellen hoe de rechtssituatie is en of er bouw- en of gebruiksregels worden overtreden.

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

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



6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de geldende wettelijke verplichting voor de gemeente om de kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld.

Voor de ontwikkeling van de planlocatie aan De Wilde Wingerd heeft de gemeente Valkenswaard een anterieure overeenkomst afgesloten met Woningstichting Woningbelang ten aanzien van de planologische procedure en de bijbehorende onderzoeken. Hierin staat opgenomen dat de kosten die de gemeente maakt omtrent dit plan, verhaald worden op de initiatiefnemer. Ook eventuele tegemoetkomingen in planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de betreffende initiatiefnemer.



7. Juridische regeling

7.1 Algemeen

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

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

7.2 Artikelsgewijze toelichting

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

7.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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



Bouwperceel

Het bouwperceel is het stuk grond, dat bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden aangemerkt als behorende bij de aangevraagde bebouwing. Let op: indien bij een woning een deel van een aangrenzende bestemming 'Groen' bij de aanvraag is opgegeven als bouwperceel, dan dient deze aanvraag toch beoordeeld te worden zonder dit gedeelte. Meten dient beperkt te zijn tot de bestemming waarvoor de regeling geldt. Het begrip 'bouwperceel' kan nodig zijn om het toelaatbare bebouwingsareaal rechtvaardig per vestiging, per bedrijf, per beheerseenheid of per wooneenheid etc. te verdelen. Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming kan in bepaalde gevallen meerdere bouwpercelen omvatten. Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor bij huurcomplexen die als eengezinswoningen in een rij gerealiseerd zijn. In dit geval moet aan het begrip perceel en andere betekenis worden toegekend dan normaal in het eigendomsrecht geldt.

Voorgevelrooilijn

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk

Het reguleren van bouwvolumes kan op verschillende manieren plaatsvinden. In het verleden werd hierbij in Valkenswaard het begrip goothoogte als belangrijkste factor gehanteerd. In de nieuwe bestemmingsplansystematiek wordt naast de goothoogte ook een maximale bouwhoogte opgenomen. Met name het begrip goothoogte behoeft enige toelichting. De onderliggende gedachte bij het begrip goothoogte is een stapeling van bouwmassa's in een hoofdvolume (basismassa) met daarop mogelijk een secundair volume in de vorm van een kapconstructie of daarmee vergelijkbare dakafdekking. Vaak is het onderscheid tussen beide bouwmassa's niet voor de volle honderd procent eenduidig. Met de goothoogte wordt beoogd de maximale hoogte van de basismassa te reguleren. De te toetsen hoogte moet dan ook plaatsvinden aan de hand van de goothoogte die representatief kan worden geacht voor de basismassa.

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

7.2.2 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor een aantal bestemmingen zijn daarbij specifieke gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid. De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden benoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, die correspondeert met een functieaanduiding op de verbeelding. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen. In dit bestemmingsplan worden de gronden van het plangebied bestemd met de volgende bestemmingen:



Artikel 3 Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' is gelegd op de locatie van het bestaande trafostation. Dit trafostation blijft in de beoogde situatie hier staan en wordt om die reden opgenomen in dit bestemmingsplan. Binnen dit bestemmingsvlak zijn enkel openbare nutsvoorzieningen toegestaan met de daarbij behorende gebouwen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 4 Groen

De bestemming 'Groen' is wordt gebruikt voor plantsoenen, groenstroken en andere aanplanten binnen het plangebied die kunnen worden aangemerkt als structureel groen. Binnen deze bestemming zijn tevens speelvoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan. Gebouwen en parkeervoorzieningen zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Groen'.

Artikel 5 Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor voor- en zijtuinen alsmede voor in- en uitritten voor woningen. Tevens is een strook grond aan de noordkant van het plangebied bestemd als 'Tuin', behorende bij de percelen aan de Seringenstraat 5 t/m 27. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de gronden als tuin.

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

De grens tussen de bestemming 'Tuin' en de aangrenzende bestemming wordt conform een vaste standaard getekend. Deze standaard is vastgelegd in het 'Handboek digitale bestemmingsplannen Gemeente Valkenswaard'. Vergunningvrij bouwen is echter op één meter achter de voorgevel toegestaan. De bestemming 'Tuin' is daarom op zijpercelen getekend tot op één meter achter de voorzijde van het bouwvlak van de aangrenzende bestemming.

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



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

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

Artikel 6 Verkeer

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

Artikel 7 Wonen

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

Hoofdgebouwen

De hoofdbebouwing is vastgelegd in bouwvlakken. Zo is de maatvoering, situering en de vorm van de hoofdgebouwen vastgelegd. Ook het maximum aantal woningen dat binnen het bouwvlak is toegestaan is op de verbeelding aangegeven. Uitbreiding van hoofdgebouwen over twee bouwlagen mag uitsluitend plaatsvinden binnen de bouwvlakken. De diepte van het bouwvlak is afhankelijk van het aantal woningen. De volgende maatvoering wordt hierbij als standaard toegepast:

Aantal woningen	Diepte bouwvlak
Drie of meer woningen	Maximaal 10 meter
Twee woningen	Maximaal 12 meter
Eén woning en een perceelsbreedte kleiner dan 21 meter	Maximaal 12 meter
Eén woning en een perceelsbreedte groter of gelijk aan 21 meter	Maximaal 15 meter



Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken, erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen gebouwd worden binnen het bouwvlak en/of op het zij- en achterperceel. In de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken is een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale dakhelling van 45 graden opgenomen. Om excessen in bouwhoogte te voorkomen, is deze gemaximaliseerd op 5,5 meter.

Goothoogte en bouwhoogte

Het reguleren van bouwvolumes kan op verschillende manieren plaats vinden. In het verleden werd hierbij in Valkenswaard het begrip goothoogte als belangrijkste factor gehanteerd. De achterliggende gedachte was een mogelijke opbouw van bouwmassa's in een hoofdvolume met daarop mogelijk een secundair volume in de vorm van een kapconstructie of daarmee vergelijkbare dakafdekking.

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

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

Aan-huis-verbonden beroepen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan-huis-verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan tot een oppervlakte van 35 m², mits voldaan wordt aan de eisen zoals opgenomen in de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Wonen'. Het bevoegd gezag kan in afwijking hiervan een omgevingsvergunning verlenen tot een oppervlakte van maximaal 75 m². Belangrijke voorwaarden daarbij zijn onder andere dat er geen ernstige of onevenredige hinder van het woonmilieu mag optreden

en dat de afwikkeling van het verkeer niet nadelig wordt beïnvloed. Ook de parkeerdruk mag niet onaanvaardbaar toenemen door het aan-huis-verbonden beroep. Het gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning of onafhankelijke woonruimte is in beginsel niet toegestaan.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern. Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. 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 vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m –mv.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 4

Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten 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 meter of 0,5 meter bij esdek onder maaiveld. Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 1.000 m².

7.2.3 Algemene regels

In deze paragraaf zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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



Artikel 11 Algemene bouwregels

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

Ondergeschikte bouwdelen

In artikel 11.2 is opgenomen, dat ondergeschikte bouwdelen bij het meten buiten beschouwing worden gelaten, mits aan een tweetal voorwaarden wordt voldaan. Er is een niet-limitatieve opsomming gegeven van ondergeschikte bouwdelen. De reden van 'buiten beschouwing laten' is gebaseerd op de volgende feiten. Om de contouren van de stedenbouwkundige massa te toetsen, zijn ondergeschikte bouwdelen die niet representatief zijn voor de massa en verschijningsvorm van een gebouw, van mindere betekenis. In deze context is het niet gerechtvaardigd om in de gegeven situatie van een maatoverschrijding te spreken die niet tolerabel is. Tot openbare ruimten worden de openbare weg en openbaar groen gerekend. Voor het garanderen van veiligheid dienen maatafwijkingen hier apart in beschouwing te worden genomen; een directe toelaatbaarheid is in deze gevallen minder gewenst.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het bevoegd gezag kan hierbij tevens nadere eisen stellen. De belangen van waaruit die eisen worden gesteld, zijn ook nader opgesomd in dit artikel. Op deze algemene afwijkingsregels kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen met 10%, voor het oprichten van bouwwerken ter wering van geluidhinder, voor gebouwtjes ten dienste van het verkeer of openbaar nut, voor antennes en zendmasten en voor bepaalde bouwwerken op of direct nabij de openbare weg.



Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 15 Algemene procedureregels

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

Artikel 16 Overige regels

In de overige regels zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot parkeren en laden/lossen. Daarnaast zijn er voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de aanleg en instandhouding van voldoende waterberging en de uitvoering en instandhouding van het groenplan.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

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

Artikel 18 Slotregel

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

8. Overleg en inspraak

8.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Wilde Wingerd' heeft gedurende een periode van 4 weken, van 27 januari 2022 tot en met 23 februari 2022, ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen. Daarnaast was het plan digitaal in te zien via de computers bij de bibliotheek in Valkenswaard en bij ontmoetingscentrum De Belleman in Dommelen of op de digitale informatiezuil in het Dorpshuis in Borkel en Schaft. Deze locaties waren onder voorwaarden geopend. Verder was het mogelijk om het plan op afspraak in te zien op het gemeentehuis van Valkenswaard.

Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaard Weekblad en op internet. Daarnaast zijn de direct omwonenden aangeschreven. Gedurende deze inspraakperiode zijn acht inspraakreacties binnengekomen. Bijlage 13 bevat het inspraakverslag met de ontvangen inspraakreacties en reactie van de gemeente.

Het plan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voor overleg tevens in voorontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Uit het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant is gebleken dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Waterschap de Dommel heeft een aantal opmerkingen gemaakt naar aanleiding van het voorontwerp. Deze opmerkingen zijn verwerkt in de ontwerpversie.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 april t/m 31 mei 2023 ter inzage gelegen. Het plan was digitaal te raadplegen op de websites www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook heeft er op 10 mei 2023 een informatieavond plaatsgevonden voor de direct omwonenden. Tijdens de genoemde periode zijn geen zienswijzen op het



ontwerpbestemmingsplan ingediend. Wel zijn er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd (zie bijlage 14).

8.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan 'De Wilde Wingerd' is in de openbare vergadering van 28 september 2023 gewijzigd vastgesteld.



Bijlagen

Bijlage 1 – Infiltratieonderzoek

Bijlage 2 – Verkennend asbest- en bodemonderzoek

Bijlage 3 – Soortenmanagementplan

Bijlage 4 – Gebiedsontheffing Wnb

Bijlage 5 – Ecologisch werkprotocol

Bijlage 6 – Groenplan

Bijlage 7 – Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 8 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 9 – Besluit ontheffing hogere grenswaarden

Bijlage 10 – Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Bijlage 11 – Archeologisch programma van eisen

Bijlage 12 – Parkeeronderzoek

Bijlage 13 – Inspraakverslag

Bijlage 14 – Notitie van ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan De Wilde Wingerd

Aa

ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven
040 — 30 300 95

contact@accentadviseurs.nl
www.accentadviseurs.nl