

**Bestemmingsplan
Dommelseweg
112-118**

Toelichting

Gemeente Valkenswaard

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Dommelseweg 112-118
Auteurs(s):	Frank van der Putten & Roel Mennen
Opdrachtgever:	Bots Wonen B.V.
Projectnaam:	Toelichting bestemmingsplan Dommelseweg 112-118
Projectnummer:	16041 (V08)
Datum:	6 juli 2017
Status:	Vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, voor goed

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

Inhoudsopgave

	Pagina
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Plankarakter	5
1.3 Leeswijzer	5
2 Plangebied	6
2.1 Situering	6
2.2 Bestaande juridische regeling	6
3 Planologisch kader	8
3.1 Nationaal beleid	8
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid	12
4 Bestaande situatie	15
4.1 Ruimtelijke en functionele kwaliteit	15
4.2 Fysieke milieuwaarden	16
4.3 Historische kwaliteit	24
5 Planbeschrijving	27
5.1 Stedenbouwkundig plan	27
5.2 Beeldkwaliteit	28
5.3 Verkeer en parkeren	29
6 Uitvoeringsaspecten	30
6.1 Handhaving	30
6.2 Economische uitvoerbaarheid	31
7 Juridische regeling	32
7.1 Algemeen	32
7.2 Beschrijving van de bestemmingen	32

8	Overleg en inspraak	34
8.1	Inspraak en vooroverleg	34
8.2	Ter inzage legging	34
8.3	Vaststelling	34

Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Quicksan flora en fauna

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Archeologisch bureau en verkennend veldonderzoek

Bijlage 5: Inspraakverslag

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De percelen aan de Dommelseweg 112-118 bestaan momenteel uit panden die in het verleden gebruikt werden voor detailhandel, bedrijfswerkzaamheden en wonen. Deze activiteiten zijn reeds geruime tijd beëindigd waarna de panden in verval zijn geraakt. Bots Bouwgroep is voornemens om de percelen aan de Dommelseweg 112-118 te herontwikkelen ten behoeve van de realisatie van 12 grondgebonden woningen. De gemeente Valkenswaard heeft een positieve grondhouding uitgesproken ten aanzien van deze ontwikkeling maar tevens geconstateerd dat het planvoornemen niet realiseerbaar is op basis van het vigerend bestemmingsplan. Om de gronden te voorzien van een passend juridisch planologisch kader is daarom het voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plankarakter

Het bestemmingsplan heeft een ontwikkelgericht karakter, wat inhoudt dat het plan is gericht op de herontwikkeling en transformatie van het plangebied. Met het bestemmingsplan wordt de beoogde woningontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan doorloopt een zelfstandige planprocedure. Dit betekent dat de locaties op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn voorzien van alle benodigde (dubbel)bestemmingen en aanduidingen en dat een complete set planregels is opgenomen. Voor de opzet van de verbeelding en regels is aangesloten bij het gemeentelijke handboek voor bestemmingsplannen, zodat op alle locaties sprake is van een actuele planregeling. Inhoudelijk is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de situering van het plangebied en een overzicht van de bestaande juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies. Dit geeft een impressie van het beleidskader voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk komen ook de milieutechnische randvoorwaarden en de historische kwaliteiten naar voren. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de uitgangspunten van het plan. De uitvoeringsaspecten handhaving en de economische uitvoerbaarheid worden besproken in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Als laatste komt in hoofdstuk 8 de inspraakreacties en het wettelijk vooroverleg aanbod.

2 Plangebied

2.1 Situering

De planlocatie is gesitueerd in het noordelijk deel van de bebouwde kom van Valkenswaard. De begrenzing van het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde gevormd door respectievelijk de Dijkstraat en de Dommelseweg. De verbindingsweg tussen deze beiden wegen vormt de westelijke begrenzing. Tot slot bestaat de oostelijke begrenzing uit de aangrenzende woonpercelen.

Het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de percelen, kadastraal bekend onder sectie D nummer 3809, 4110 en 4116. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1.640 m². De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op de onderstaande afbeelding.



Figuur 1: ligging en begrenzing plangebied

2.2 Bestaande juridische regeling

Op dit moment vigeert voor het noordelijk deel van de bebouwde kom van Valkenswaard het bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord'. Dit bestemmingsplan is op 28 februari 2008 door de gemeenteraad van Valkenswaard vastgesteld en op 25 november 2009 onherroepelijk geworden. De percelen aan de Dommelseweg 112-118 maken echter geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Dit komt omdat toentertijd het voornemen was om voor de desbetreffende gronden een separate bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Ter plaatse vigeert derhalve het bestemmingsplan 'Kerkakkers' dat op 26 september 1985 is vastgesteld en op 7 mei 1986 onherroepelijk is geworden.

Daarnaast is momenteel het voorontwerpbestemmingsplan Valkenswaard-Noord in procedure. Dit bestemmingsplan heeft als doel om de bestaande, feitelijke situatie te verankeren in een actuele regeling, met uitzondering van illegale situaties die ruimtelijk gezien niet gewenst zijn. Daarnaast is het bestemmingsplan bedoeld om in de gehele gemeente uniformiteit en rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te brengen, met inachtneming van de stedenbouwkundige structuur.

De percelen aan de Dommelseweg 112-118 zijn met de vigerende bestemmingen opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Valkenswaard-Noord. Stedenbouwkundige of ruimtelijke ontwikkelingen, wezenlijk anders dan de huidige bebouwing, worden in het plan niet mogelijk gemaakt.

3 Planologisch kader

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

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk. Deze aanpak zet de gebruiker voorop, prioriteert investeringen en verbindt ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid. Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat er geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven dus niet te worden getroffen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De gemeente Valkenswaard heeft ontwikkelingen op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking verdeeld in de volgende vier categorieën:

- Categorie 1: binnenstedelijke plannen niet zijnde stedelijke ontwikkeling;
- Categorie 2: niet binnenstedelijke plannen, niet zijnde stedelijke ontwikkeling;
- Categorie 3: binnenstedelijke stedelijke ontwikkelingen;
- Categorie 4: niet binnenstedelijke stedelijke ontwikkelingen

De ontwikkelingen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt betreft een stedelijke ontwikkeling in binnenstedelijk gebied, conform categorie 3. De woningbouwontwikkeling aan de Dommelseweg 112-118 behoort hierbij specifiek tot de plancapaciteit, zoals benoemd in de gemeentelijke notitie 'Integrale afweging en prioritering woningbouwplannen' en vastgesteld in de raadsvergadering van 24 september 2015 (zie paragraaf 3.4.2).

Geconcludeerd kan derhalve worden dat de ontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen, passen binnen de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. De locatie van het voorliggend initiatief is aangeduid op de 'structurenkaart' van de SVR als 'stedelijk concentratiegebied'. In het stedelijk concentratiegebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Naar huidige inzichten is in het stedelijk concentratiegebied voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden.

Het voorliggend initiatief sluit aan op de doelstellingen uit de structuurvisie ruimtelijke ordening.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De regels in de verordening zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

In de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Hierbij is geprobeerd om (verdere) vereenvoudigingen door te voeren. Daarnaast zijn er ook inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is het plangebied gelegen in het bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

Bestaand stedelijk gebied (artikel 4)

Binnen de stedelijke structuur onderscheidt de provincie stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan.

Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling; uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale woningbouwafspraken. Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en heeft betrekking op de herontwikkeling van de percelen aan de Dommelseweg 112-118 ten behoeve van de realisatie van 12 grondgebonden woningen. Hiermee wordt aangesloten op de doelstellingen uit de Verordening Ruimte.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie regio Eindhoven

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

De regio kiest daarom drie belangrijke regionale woonthema's:

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard

De gemeenteraad van Valkenswaard heeft op 2 juli 2012 de Structuurvisie Valkenswaard, deel A vastgesteld. Dit deel van de structuurvisie dient als ruimtelijk toetsingskader en als visie op hoofdlijnen gericht op de lange termijn. Deel A van de structuurvisie formuleert niet alleen de ontwikkelingskoers voor de lange termijn, maar biedt tevens het casco voor concrete projecten en plannen. Het is dus een toetsingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het ruimtelijk-functioneel programma van deel A is uitgewerkt in deel B van de structuurvisie: de uitvoeringsparagraaf. Dit deel van de structuurvisie is op 28 november 2013 vastgesteld. De ruimtelijke invulling is beschreven in de thema's 'bestuur', 'wonen', 'werken', 'vrije tijd' en 'welzijn'. Deze thema's kunnen echter niet los van elkaar worden gezien. Immers, de ruimte is schaars en het is van belang rekening te houden met de verschillen tussen de verschillende gebieden.

In deel A van de structuurvisie is een visie beschreven voor de bebouwde kom van Valkenswaard. Valkenswaard is ten opzichte van Dommelen en Borkel en Schaft de meest stedelijke kern. Dit betekent dat er meer mogelijkheden zijn voor nieuwe ontwikkelingen, vooral in het centrum en aan de randen van het centrum.

Kenmerkend element binnen de kernen zijn over het algemeen de linten. De linten zijn belangrijke structuurdragers voor de kernen, zij hebben een belangrijke ontsluitingsfunctie en zijn het 'gezicht' van de gemeente. Het beleid in deze linten is erop gericht de oorspronkelijke diversiteit in de bebouwing te handhaven met de mogelijkheid om binnen de bestaande context (in relatie met de omgeving) gericht nieuwe elementen toe te voegen, rekening houdend met mogelijke accenten op stedenbouwkundig geëigende locaties.

De nadruk op de woonlinten, waaronder de Dommelseweg, ligt op een invulling met woningbouw die gelegen is aan en georiënteerd op het lint.

3.4.2 Gemeentelijk woningbouwbeleid

Eind oktober 2014 heeft de Provincie Noord-Brabant de provinciale prognose 2014 vastgesteld. Dit betreft een prognose van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling voor de gemeenten in Noord-Brabant. Deze prognose is leidend voor de woningbouwafspraken die gemeenten kunnen maken in (sub)regionaal verband. De gemeente Valkenswaard conformeert zich bij raadsbesluit van 24 september 2015 aan de prognoses en prioriteert haar woningbouwplannen. Met dit besluit is ingestemd met de in te notitie 'Integrale afweging en prioritering woningbouwplannen' gekozen beleidslijnen.

Binnenstedelijke stedelijke ontwikkelingen kunnen tot realisatie worden gebracht, mits wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening met toepassing van de ladder duurzame verstedelijking. Zolang deze plannen de regionale behoefte niet overschrijden, is er geen sprake van een provinciaal belang om een reactieve aanwijzing in te dienen. Er is daarom wettelijk gezien geen belemmering om deze plannen te laten doorgaan tot het maximaal toegestane aantal. Daarboven dient het aantal afgestemd te worden in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO).

De ontwikkelingen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt betreft een stedelijke ontwikkeling in binnenstedelijk gebied, conform categorie 3. In het coalitieprogramma is nog sterker de nadruk gelegd op het tegengaan van verloedering door leegstand. Dit met name in het centrum en de invalswegen. De locatie Dommelseweg 112-118 is gelegen aan zo'n invalsweg en behoort tot de zogenaamde zachte plancapaciteit binnen de gemeente Valkenswaard.

In het raadsbesluit van 24 september 2015 is ingestemd om prioriteit te leggen bij de plannen van derden die passen bij de behoefte én bij de kwalitatieve doelstellingen vanuit de toekomstvisie, woonvisie en structuurvisie. Dit specifiek voor onder meer de herontwikkeling aan de Dommelseweg 112-118.

3.4.3 Nota ruimtelijke kwaliteit

De gemeente heeft welstandsaspecten vastgelegd in de Nota ruimtelijke kwaliteit. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is bedoeld als integraal toetsingskader voor welstandstoezicht en zal onder andere gebruikt worden bij de advisering door de welstandscommissie bij omgevingsvergunningaanvragen en ruimtelijke ontwikkelingen. Hiermee is het de opvolger van de Welstandsnota.

De verschillende te onderscheiden deelgebieden in Valkenswaard zijn onderverdeeld in themagebieden. Deze themagebieden verschillen in hun ruimtelijke verschijningsvorm door de ontstaansgeschiedenis, planningsmethode, bouwperiode of functie. Met de vastlegging van welstandsniveaus wordt aangegeven in welke gebieden in de gemeente meer regulering is gewenst en welke gebieden met een minder strenge toetsing afkunnen. In de gebieden waar de historische kwaliteiten hierom vragen is een bijzonder welstandsniveau van toepassing.

Het plangebied en de directe omgeving is aangewezen als een bijzonder themagebied maakt onderdeel uit van de historisch bebouwingslinten in de kern van Valkenswaard. Toetsing binnen het bijzondere niveau is vooral gericht op de historische context. Toetsing omvat daarom alle relevante aspecten zoals ligging, massa, kapvorm, architectonische uitwerking, materiaal- en kleurgebruik en detaillering. Uiteraard is ook de relatie met de openbare ruimte een belangrijk aspect. Hierbij wordt zorgvuldig en gedetailleerd getoetst, waarbij een goede inpassing in de omliggende context het uitgangspunt is en daarom een bijzondere inspanning vereist.

4 Bestaande situatie

4.1 Ruimtelijke en functionele kwaliteit

Het initiatief is gesitueerd in de wijk Kerkakkers. Deze wijk is in de jaren zestig van de vorige eeuw gerealiseerd en wordt doorsneden door een oude radiaal en tevens historisch lint: de Dommelseweg. De Dommelseweg is de westelijk georiënteerde ontsluitingsweg vanuit het centrum naar Dommelen. Het is een belangrijke verbindingsweg met een smal profiel, de bebouwing staat dicht op de straat aan een smal trottoir en er is zeer weinig groen. Ook de achterliggende, grotendeels parallel lopende Dijkstraat is van een oudere datum.

Aan beide straten komt een gemêleerde bebouwing voor. Soms zijn er van oudsher productiebedrijven of wordt er andere bedrijvigheid aangetroffen. De bebouwing is gevarieerd, van verschillende bouwperiodes met verschillende kapvormen, en bestaat voornamelijk uit één of twee bouwlagen met kap. Het plangebied zelf is gesitueerd aan en georiënteerd op de Dommelseweg. De bestaande panden werden in het verleden gebruikt voor detailhandel, bedrijfswerkzaamheden en wonen. Deze activiteiten zijn reeds geruime tijd beëindigd waarna de panden in verval zijn geraakt.



Figuur 2: bestaande situatie vanuit de Dommelseweg



Figuur 3: bestaande situatie vanuit de Dijkstraat



4.2 Fysieke milieuwaarden

4.2.1 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is navolgende watertoets opgesteld.

Beleidskader

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. In het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft het waterschap De Dommel de doelstellingen, en welke accenten daarbij worden geplaatst, voor de periode 2016-2021. Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Locatiestudie

Het planvoornemen voorziet in een herbestemming van het plangebied ten behoeve van een passende juridische en planologische regeling voor de realisatie van twaalf grondgebonden woningen. Ten behoeve van de waterkwaliteit maakt de voorgestelde ontwikkeling gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, en zink niet toegepast, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

In de bestaande situatie zijn de desbetreffende gronden vrijwel volledig verhard, afgezien van het tuinperceel aan de Dommelseweg 112. De bestaande bebouwing heeft een omvang van circa 835 m² waarbij de verharding op de percelen een omvang heeft van circa 1.335 m². Om een indicatie te geven van het toekomstig verhard oppervlak is uitgegaan van de bebouwingmogelijkheden die het schetsplan, d.d. 7 september 2016, biedt. Op basis hiervan is het dakoppervlakte van de bebouwing en het verhard oppervlak van het (semi)openbaar gebied bepaald. Ter indicatie van de toekomstige erfverharding is als leidraad 50% van de omvang van het dakoppervlakte gehanteerd.

	Bestaande situatie	Toekomstige situatie
Dakoppervlakte bebouwing	835 m ²	605 m ²
Erfverharding	500 m ²	305 m ²
Verharding (semi)openbaar	-	300 m ²
Onverhard oppervlak	305 m ²	430 m ²
Totaal	1.640 m ²	1.640 m ²

Tabel 1: vergelijking verhard oppervlak

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. De herontwikkeling van het plangebied tot een afname van het verhard oppervlak. Daarom is er geen compenserende waterberging vereist. Er is dus geen belemmering aanwezig met betrekking tot het aspect water.

4.2.2 Bodem

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek verricht. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is inzicht te verkrijgen of en in hoeverre het voormalige, dan wel het huidige gebruik van de locatie geleid kan hebben tot verontreiniging van de bodem. Het onderzoek wordt zodanig uitgevoerd, dat een milieuhygiënische beoordeling kan worden gegeven ten aanzien van het (toekomstige) gebruik van de locatie. De onderzoeksrapportage, d.d. 26 april 2015, is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

Onderzoekresultaten

Op basis van de resultaten uit het vooronderzoek is voor de locatie de strategie voor een onverdachte locatie (ONV) aangehouden. Naar aanleiding van het verrichte veldwerk en laboratoriumonderzoek is in de bovengrond een lichte verhoging aan cadmium, lood en zink aangetoond. Daarnaast zijn op basis van een inspectie van de vrijkomende grond en op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

In de ondergrond alsmede het grondwater zijn verhogingen gemeten, afgezien van een peilbuis. Het grondwater in deze peilbuis is licht verontreinigd met barium en zink. Er is echter geen bron voorhanden op de locatie zodat een formele toetsing niet is benodigd. Eveneens heeft de voormalige ondergrondse olietank de kwaliteit van de bodem niet significant beïnvloed.

Conclusie

De vooraf opgesteld hypothese 'onverdachte locatie' dient op basis van de resultaten te worden verworpen. De resultaten vormen echter geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is derhalve geen noodzaak voor een nader bodemonderzoek. Deze conclusie is schriftelijk onderschreven op 10 november 2016 door de adviseur bodem en grondgebruik van de gemeente Valkenswaard. Er zijn bodemtechnisch geen belemmeringen ten aanzien van het bestemmingsplan en voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. De bodem wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

4.2.3 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Goed natuurbeleid zorgt voor het behouden, ontwikkelen en verbinden van de natuur maar ook dat economisch ontwikkelen mogelijk is. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

De eerste stap in het onderzoeken of beschermde soorten of gebieden in (de omgeving van) een plangebied voorkomen is de zogenoemde quickscan flora en fauna. De quickscan flora en fauna is een oriënterend onderzoek. Hierin wordt de geplande ontwikkeling getoetst aan de natuurwetgeving. Door middel van een literatuuronderzoek en veldbezoek wordt beoordeeld welke natuurwaarden verwacht worden in het plangebied. De bijbehorende onderzoeksrapportage, d.d. 1 december 2016, is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

Gebiedsbescherming

Ten westen van het perceel is een ecologische verbingszone (EVZ) opgenomen voor het Natura 2000 gebied Leenderbos, Grootte Heide en de Plateaux. De afstand tot de EVZ is voldoende groot om te stellen dat de onderzoekslocatie hier geen relevante invloed op of heeft of zal hebben. De onderzoekslocatie zelf is niet in een waardevol gebied gesitueerd. Ook zijn de gronden niet aangewezen als gewenste nieuwe natuur of te verwerven percelen in het kader van natuurbeheer. Vanuit dit oogpunt zijn er voor het NNN-gebied geen belemmeringen.

Beschermde soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens is aangetoond dat in het plangebied mogelijk beschermde flora en fauna voorkomt. In de nabijheid en op het perceel zelf zijn tijdens het veldbezoek echter geen waarnemingen gedaan van schaarse of beschermde soorten. De aanwezigheid van huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen kan echter niet volledig worden uitgesloten. Op basis van nader te verkrijgen informatie kan worden bepaald of een negatief effect/overtreding door de ingrepen ten aanzien van deze soorten aan de orde is.

Conclusie

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. De mogelijk aanwezige functies van de betreffende beschermde soorten vormen geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging. Middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en/of het werken volgens een goedgekeurde gedragscode alsmede het eventueel aanvragen van een ontheffing voorafgaand aan de omgevingsvergunning, kunnen de voorgenomen plannen worden uitgevoerd.

4.2.4 Wegverkeerslawaai

In Nederland zijn er ter bescherming tegen geluidhinder normen gesteld in de Wet geluidhinder. In deze wet zijn normen vastgelegd voor geluid van weg- en railverkeer. Er gelden voorkeurswaarden en maximaal toelaatbare grenswaarden voor de geluidbelasting aan de gevel van woningen, ziekenhuizen en scholen (de zogenaamde geluidgevoelige bestemmingen).

Om te bepalen of er sprake is van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat is door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant een akoestisch onderzoek verricht om de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de gevels van de nieuw te realiseren woningen te bepalen. De bijbehorende onderzoeksrapportage, d.d. 28 juni 2016, is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van de Dommelseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter niet overschreden.

Conclusie

Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wordt bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om hogere waarde voor de geluidsbelasting op de gevels verzocht. Ingevolge het bepaalde in artikel 110c, eerste lid Wet geluidhinder juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, wordt een ontwerp van dit hogere waarden besluit tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd.

4.2.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). aan de grenswaarden.

Niet in betekende mate

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat met de realisatie van maximaal twaalf woningen het planvoornemen 'niet in betekende mate' bijdraagt. Desondanks dient in een bestemmingsplan, ook als een project bijvoorbeeld niet in betekende mate bijdraagt, aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing initiatief

Omdat het project 'niet in betekende mate' bijdraagt, is een toetsing aan de grenswaarden conform de Wet milieubeheer niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ in de omgeving van het plangebied echter eenvoudig inzichtelijk te maken. Op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) is hierbij inzichtelijk gemaakt wat de luchtkwaliteit in Nederland betreft in zowel de bestaande als toekomstige situatie. Deze kaarten zijn gemaakt op basis van metingen en modelberekeningen en geven een beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland en worden gebruikt in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

	Stikstofdioxide (NO ₂)	Fijn stof (PM ₁₀)
2015	18,20 µg/m ³	19,34 µg/m ³
2020	15,08 µg/m ³	20,61 µg/m ³
2025	13,14 µg/m ³	19,56 µg/m ³
2030	11,16 µg/m ³	18,50 µg/m ³

Tabel 2: Luchtkwaliteit bestaande en toekomstige situatie (bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>)

Uit de gemeten en berekende achtergrondconcentraties blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen van 40 µg/m³ (zullen) blijven. Op basis van de grootschalige concentratiekaart is te zien dat er in het plangebied sprake is van een afname van zowel stikstof en fijnstof. Het bestemmingsplan geeft ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Door deze ontwikkelingen wordt de grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Gelet op de lage achtergrondconcentratie is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het project zelf draagt 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat nader onderzoek niet benodigd is en er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

4.2.6 Milieuhygiënische aspecten bedrijven

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

Algemeen

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand uit de richtafstandenlijst met één afstandstap worden verminderd. De beoogde ontwikkeling is gesitueerd aan de Dommelseweg (N397). Aan dit historische lint bevinden zich naast woningen, enkele detailhandelsvestigingen, dienstverlenende bedrijven, kleinschalige bedrijvigheid en horecagelegenheden.

Voor de inschatting van de gewenste richtafstanden op basis van de milieucategorie wordt derhalve uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Het planvoornemen

In het vigerend bestemmingsplan en het voorontwerpbestemmingsplan 'Valkenswaard Noord' is beschreven dat, gelet op het overwegende woonkarakter, voorkomen dient te worden dat overlast veroorzaakt wordt voor de woonomgeving door de vestiging van nieuwe bedrijven. Daarom zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die uit het oogpunt van hinder passen binnen de omgeving waar ze zich bevinden (milieucategorie 1 of 2). Categorie 1- en 2-bedrijven kunnen in gemengd gebied, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, worden toegelaten naast en tussen woningen.

In het kader van het planvoornemen worden de vigerende detail-, horeca- en bedrijfsbestemming binnen het plangebied omgevormd tot een woonbestemming. Hierdoor zijn er vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen aanwezig voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast vormt in de directe nabijheid van het plangebied alleen de horecabestemming aan de Dommelseweg 113 een relevant toetsingskader. De invloed van overige bedrijven in de omgeving reikt niet tot de nieuwbouwlocatie.

De horecagelegenheid betreft een cafetaria en behoort conform het voorontwerpbestemmingsplan 'Valkenswaard Noord' tot de categorie 'spijsverstrekkers' (categorie 3). Voor activiteiten in deze categorie geldt op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een indicatieve afstand van 10 meter voor het aspect geluid en geur tot hindergevoelige objecten. Binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' kan deze richtafstand met één afstandstap worden verminderd tot 0 meter. Derhalve is er geen belemmering aanwezig.

Conclusie

In het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.2.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen.

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Nationale risicokaart

Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke externe veiligheidsrisico's is in het kader van het onderhavig bestemmingsplan een inventarisatie verricht op basis van de nationale risicokaart. De risicokaart geeft een zo actueel en volledig mogelijk beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving en vormt een belangrijke informatiebron op zowel gemeentelijk, regionaal, provinciaal en nationaal niveau.

Ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 1.450 meter bevindt zich een hogedruk aardgastransportleiding. Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden, waarin het risicobeleid voor buisleidingen is opgenomen. De gasleidingen hebben volgens informatie afkomstig van de leidingbeheerder geen plaatsgebonden risicocontour 10-6. Op grond van de 'Handreiking buisleiding in bestemmingsplannen' geldt voor de leidingen een inventarisatieafstand van 70 respectievelijk 95 meter met betrekking tot het bepalen van het groepsrisico. Ontwikkelingen binnen de inventarisatieafstand kunnen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico. In voorliggend bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen het invloedsgebied.

Ten westen van het plangebied bevindt zich de Dommelsche bierbrouwerij aan het Brouwerijplein 84. Deze inrichting beschikt over een ammoniakkoelinstallatie (3.500 kg). De installatie heeft een PR 10-6 risicocontour van 35 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 1.300 meter. Het plangebied ligt niet binnen deze risicocontour of binnen het invloedsgebied van de installatie.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.2.8 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

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. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn dergelijke belemmeringen niet aan de orde, zodat er in dit opzicht geen gevolgen zijn voor dit plan.

4.3 Historische kwaliteit

4.3.1 Archeologie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. De Erfgoedwet bevat daarnaast regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Zo is het verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met archeologische waarden. In bestemmingsplannen wordt een regeling opgenomen voor de omgang met de in de verbeelding opgenomen archeologische waarden.

Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de Kempengemeenten en A2-gemeenten een gezamenlijk erfgoedplan opgesteld. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid.

Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van het erfgoedplan, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is geconstateerd dat het plangebied zich bevindt in een gebied van archeologische waarde (categorie 2). In deze gebieden is sprake van vastgestelde archeologische waarden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Gezien de aard en omvang van het planvoornemen is derhalve een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Archeologisch bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek

Op 17 november 2016 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd aan de Dommelseweg 112-118 te Valkenswaard. Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens zijn vervolgens adviezen over de aanwezige archeologische resten, of vervolgtraject opgesteld. De bijbehorende onderzoeksrapportage, d.d. 22 november 2016, is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd.

Bodemkundig gezien is sprake van een opgebracht pakket (Aap-horizont) boven een (begraven/afgedekt) geroerd humeus dek (Apb-horizont). Deze liggen op een sterk gemend pakket (A/C-horizont). Onderaan het boorprofiel werd weinig veranderd en afgetopt uitgangsmateriaal (C-horizont) aangetroffen. Door de mate van storting kan het bodemtype van het plangebied niet nader worden bepaald dan podzolgronden. Omdat de bodem volledig blijkt omgezet tot ruim in de C-horizont en dus de oorspronkelijke A-, E- en B-horizont zijn verstoord, zijn de verwachtingen op het aantreffen van intacte resten voor alle perioden, zoals geformuleerd bijgesteld naar laag. Intacte archeologische waarden worden binnen het plangebied niet verwacht.

Uit de verrichte boringen blijkt echter niet of het plangebied diepgaand is verstoord. Dit tezamen met het gegeven dat het plangebied ligt op een plek waar twee oude wegen in een open akker bij elkaar kwamen kan de archeologische verwachting van het plangebied niet zonder meer worden afgeschreven en is de conclusie van het bevoegd gezag dat nader onderzoek noodzakelijk is. Het archeologisch vervolgonderzoek vindt plaats aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf bevoegd tot het uitvoeren van archeologische opgravingen.

Ter waarborging van de potentieel aanwezige archeologische waarden is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Hiermee zijn in afwachting van het archeologisch vervolgonderzoek de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied beschermd.

4.3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

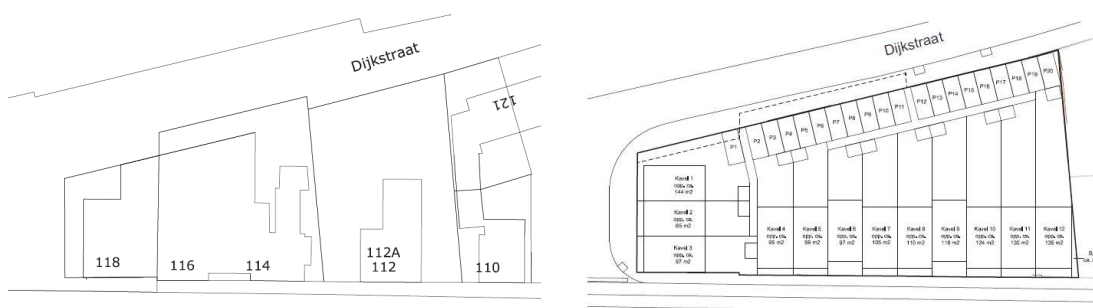
In het erfgoedplan is een inventarisatie van de aanwezige waarden opgenomen. In het erfgoedplan heeft vooralsnog geen concrete uitwerking van de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart plaatsgevonden. De cultuurhistorische waarden zijn in beeld gebracht en gewaardeerd, maar er is niet aangegeven welke elementen bescherming behoeven en op welke manier deze bescherming kan worden vormgegeven. De inventarisatiekaarten en de waarden- en beleidskaart vormen op dit moment een basis voor het betrekken van cultuurhistorische aspecten bij het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, maar voor het opnemen van beschermende regelingen is het erfgoedplan nog onvoldoende concreet.

Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn in het plangebied zelf geen cultuurhistorische waarden of monumenten aanwezig. De Dommelseweg alsmede de Dijkstraat zijn wel aangeduid als een historische geografische lijn van redelijk hoge waarde. Er is echter geen aanleiding te veronderstellen dat bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied deze cultuurhistorische waarden worden aangetast.

5 Planbeschrijving

5.1 Stedenbouwkundig plan

Het planvoornemen betreft de realisatie van 12 woningen aan de Dommelseweg. Op basis van de huidige stedenbouwkundige situatie is hiervoor een passende situering en maatvoering voor de nieuwe woningen bepaald. Om het historisch straatprofiel te behouden is het van belang dat het historische profiel met gevellijn gehandhaafd blijft. Dit door de bestaande rooilijnen te respecteren en de te realiseren bebouwing dicht op de kavelgrens te positioneren.



Figuur 4: bestaande en toekomstige situatie (bron: Margry Arts Architecten)

Er is qua bebouwingstypologie gekozen voor de realisatie van aaneengebouwde grondgebonden woningen. Een drietal woningen zijn gesitueerd en georiënteerd op de verbindingsweg tussen de Dommelseweg en de Dijkstraat en het bestaande groenplantsoen. De overige negen woningen zijn gesitueerd aan de Dommelseweg. Om wandvorming te voorkomen is hierbij gebruik gemaakt van een verspringende voorgevelrooilijn en een afwijkend materiaalgebruik. De bebouwingshoogte is conform de bebouwing in de directe omgeving en betreft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter.



Figuur 5: Gevelaanzicht vanuit de Dommelseweg, incl. materiaalgebruik (bron: Margry Arts Architecten)

5.2 Beeldkwaliteit

Zoals beschreven in paragraaf 3.4.3 is het plangebied en de directe omgeving aangewezen als een bijzonder themagebied dat onderdeel uitmaakt van de historische bebouwingslinten in de kern van Valkenswaard, gerelateerd aan de Dommelseweg. Om het historisch beeld te behouden is het van belang dat het historische profiel met gevellijn gehandhaafd blijft en de variatie in het bebouwingsbeeld behouden blijft. Dit betekent dat het volume van de nieuwe woningen zoveel mogelijk afgestemd dient te worden op de naastliggende gebouwen. Voor kleur -en materiaalgebruik wordt aangesloten bij het historische beeld in de straat door de toepassing van ingetogen kleuren, baksteen in roodbruine tinten en keramische pannendaken.



Figuur 6: Sfeerimpressie toekomstige situatie

De erfafscheiding wordt groen uitgevoerd. Hierbij kan gedacht worden aan de toepassing van een gaashekwerk met hедера. Ter waarborging van de groene uitstraling komen er bovendien geen toegangspoorten in de erfafscheiding zelf. In overleg met de initiatiefnemer is overeengekomen dat de erfafscheidingen gelijktijdig met de woningen worden gerealiseerd. Deze afspraak is als voorwaarde opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Valkenswaard.



Figuur 7: Sfeerimpressie erfafscheidingen aan de Dijkstraat

5.3 Verkeer en parkeren

De gemeente Valkenswaard heeft in 2008 de beleidsnota parkeernormering vastgesteld. Het doel is om parkeerproblemen te voorkomen of op te lossen aan het begin van de planvorming. Door het hanteren van parkeernormen ontstaat inzicht in de parkeerbehoefte en kan op voorhand een ruimtelijk, economisch en verkeerskundig kader worden geschetst.

De richtlijnen van de ASVV zijn doorvertaald naar de plaatselijke situatie binnen de gemeente. Hierbij is allereerst onderscheid gemaakt in drie gebieden: centrum, schil/overloopgebied en de rest van de bebouwde kom. Voor elk van deze gebieden is een separate parkeernormering opgesteld voor de te specificeren voorzieningen binnen de gemeente Valkenswaard. Het plangebied behoort op basis van de gebiedsindeling tot de rest van de bebouwde kom. De parkeernormering voor de beoogde woningen is hierbij onderverdeeld in de onderstaande woningbouwcategorieën.

Woningtype	Omschrijving	Parkeernorm
Woningen type II	2 of 3 aan elkaar gebouwde woningen	1,80 pp per woning
Woningen type III	4 of meer aan elkaar gebouwde woningen	1,55 pp per woning

Tabel 3: parkeernormering Valkenswaard, rest bebouwde kom (beleidsnota parkeernormering)

Het planvoornemen betreft de realisatie van 12 woningen waarvan drie woningen behoren tot het woningtype II en de overige negen woningen tot woningtype III. Dit vertaalt zich naar een totale parkeerbehoefte van 19,35 parkeerplaatsen ofwel 20 parkeerplaatsen. Vanwege het feit dat de Dommelseweg onderdeel uitmaakt van de doorgaande verkeersstructuur binnen de kern Valkenswaard is er bewust voor gekozen om de parkeervoorzieningen te situeren aan de Dijkstraat. Conform de gemeentelijke parkeernormering is voorzien in twintig parkeerplaatsen voor zowel de toekomstige bewoners als bezoekers en hebben een minimale afmeting van 2,5 bij 6 meter. Iedere woning krijgt maximaal een eigen parkeerplaats toegewezen op grond van een kettingbeding in het koopcontract van de woning (privaatrechtelijk). De overige parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk.

De invloed van het planvoornemen op het omliggend wegennet is daarnaast relatief gering. Op basis van de kengetallen uit de publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' uit de ASVV 2012 is berekend dat na realisatie sprake zal zijn van circa 85 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Ten opzichte van verkeersgeneratie door de toenmalige bedrijfsactiviteiten, en het feit dat zowel de Dijkstraat als de Dommelseweg een doorgaande verkeersstructuur betreft, is er geen belemmering te verwachten vanuit het aspect verkeer en parkeren.

6 Uitvoeringsaspecten

6.1 Handhaving

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. De begrippen toezicht en handhaving definiëren wij als "elke handeling van de gemeente die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding daarvan te beëindigen". Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 7.1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders zorg dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Wro. Uitvoering van de bestuursrechtelijke handhaving geschiedt conform de gemeentelijke handhavingsstrategie, die opgenomen is in het handhavingsbeleidsplan.

Daarnaast vallen overtredingen van het bestemmingsplan onder de Wet op de economische delicten. Het betreft hier de activiteiten die in de planregels worden genoemd onder gebruiksverbod en bouwverbod. Deze strafrechtelijke handhaving is in het leven geroepen om ernstige onomkeerbare gevolgen, zoals het afbreken van monumentale panden, te voorkomen. Als een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld en op termijn een ander ruimtelijk rechtsregiem gaat gelden, dient de gemeente op een bepaald ijkmoment inzicht te hebben, wat er feitelijk aan bouwwerken in een gebied aanwezig is, hoe deze en de onbebouwde omgeving worden gebruikt. Dit wordt bij het opstellen van het bestemmingsplan geïventariseerd.

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

Op grond van artikel 3.1.6, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening moet inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Het aantonen van de economische uitvoerbaarheid behoort ook hiertoe.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen een exploitatieplan worden vastgesteld. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Dit is het geval wanneer de gemeente de grond in eigendom heeft of met grondeigenaren een overeenkomst heeft gesloten.

Voor de ontwikkeling van onderhavige locatie heeft de gemeente een anterieure overeenkomst, inclusief een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten zodat voldaan is aan de verantwoording van de financiële uitvoerbaarheid.

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 1 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, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.
- In hoofdstuk 2 zijn 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 3 worden de algemene regels behandeld, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) en sluit waar mogelijk inhoudelijk aan op de plansystematiek van het in procedure zijnde bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord' van de gemeente Valkenswaard.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In de volgende paragrafen is een toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen enkel- en dubbelbestemmingen.

Enkelbestemming 'Tuin'

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor voor- en zijtuinen alsmede voor in- en uitritten van woningen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de gronden als tuin.

Binnen deze bestemming bedraagt de bouwhoogte van een erfafscheiding maximaal 1 meter. Indien de bestemming 'Tuin' op een zijperceel verder doorloopt én deze zijtuin niet grenst aan de openbare weg, dan geldt voor een erfafscheiding een maximale bouwhoogte van 2 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 1 meter hoog zijn. In afwijking hiervan is een erfafscheiding van maximaal 2 meter hoog toegestaan, onder voorwaarden in het kader van verkeersveiligheid en stedenbouw.

Enkelbestemming 'Wonen'

De desbetreffende gronden met de enkelbestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven en een aan huis verboden beroep. Dit met de onder meer daarbij behorende gebouwen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mag bij elk bouwvlak het maximum aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde– Archeologie 2' opgenomen. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied beschermd.

Het is verboden op of in de gronden met deze zonder, of in afwijking van, een omgevingsvergunning enige bodemroerende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren indien de ondergrenzen ten aanzien van de archeologische onderzoeksplicht worden overschreden.

8 Overleg en inspraak

8.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Dommelseweg 112-118' heeft voor een periode van vier weken, van donderdag 5 januari 2017 tot en met 1 februari 2017, ter inzage gelegen. Hiervan is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaardse Weekblad en op internet. Daarnaast is op 23 januari een inloopavond in het gemeentehuis geweest waar belangstellenden vragen konden stellen over het bestemmingsplan en de ontwerp-bouwplannen. Gedurende deze inspraakperiode zijn drie inspraakreacties binnengekomen.

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. Bij de provincie Noord-Brabant is op 21 december 2016 het plan digitaal aangemeld. Hiermee is het vooroverleg met de provincie afgerond. Tevens is op 18 januari 2017 een vooroverlegreactie ontvangen van Waterschap De Dommel.

De reacties uit de inspraak- en vooroverlegprocedure zijn gebundeld in een inspraakverslag, welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

8.2 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken, van 30 maart 2017 tot en met 10 mei 2017, ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn géén zienswijzen binnengekomen.

8.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Dommelseweg 112-118 in haar vergadering van 6 juli 2017 ongewijzigd vastgesteld.