

Bestemmingsplan Dorpsstraat 50a te Borkel
Gemeente Valkenswaard
Voorontwerp



Bestemmingsplan Dorpsstraat 50a te Borkel

Gemeente Valkenswaard

Voorontwerp

Identificatienummer:	NL.IMRO.0858.BPdorpsstraat50a-VO01
Rapportnummer:	P04846
Datum:	24 januari 2022
Opdrachtgever:	Nieuwe Wildernis
Projectleider BRO:	TAu, RGr
Concept:	november 2021
Voorontwerp:	januari 2022
Ontwerp	...
Vaststelling:	...
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Dorpsstraat 50a, woningbouw, Borkel, gemeente Valkenswaard.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie van het molenhuisje ten behoeve van woningbouw aan de Dorpsstraat 50 te Borkel.

BRO
Vestiging Venlo
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plankarakter	3
1.3 Leeswijzer	4
2. PLANGEBIED	5
2.1 Situering	5
2.2 Vigerend bestemmingsplan	6
3. PLANOLOGISCH KADER	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	7
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	9
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	10
3.2.3 Brabantse Agenda Wonen	11
3.3 Regionaal beleid	12
3.3.1 Regionale woningbouwafspraken	12
3.4 Gemeentelijk beleid	13
3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard	13
3.4.2 Woonvisie gemeente Valkenswaard 2014-2020	14
4. BESTAANDE SITUATIE	16
4.1 Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit	16
4.1.1 Historie	16
4.1.2 Heden	16
4.2 Fysieke milieuwaarden	17
4.2.1 Water	17
4.2.2 Bodem	19
4.2.3 Ecologie	20
4.2.4 Geluidhinder	21
4.2.5 Luchtkwaliteit	22
4.2.6 Bedrijven en milieuzonering	24
4.2.7 Externe veiligheid	25
4.2.8 Kabels en leidingen	28

4.2.9 M.e.r.-beoordeling	28
4.3 Historische kwaliteit	28
4.3.1 Archeologie	28
4.3.2 Cultuurhistorie	31
5. PLANBESCHRIJVING	33
5.1 Stedenbouwkundig plan	33
5.2 Verkeer en parkeren	35
5.2.1 Verkeer	35
5.2.2 Parkeren	35
6. UITVOERINGSASPECTEN	37
6.1 Handhaving	37
6.2 Economische uitvoerbaarheid	38
7. JURIDISCHE REGELING	39
7.1 Algemeen	39
7.2 Artikelsgewijze toelichting	39
7.2.1 Inleidende regels	39
7.2.2 Bestemmingsregels	39
7.2.3 Algemene regels	41
7.2.4 Overgangs- en slotregels	41
8. OVERLEG EN INSPRAAK	42
8.1 Overleg	42
8.2 Inspraak	42
8.3 Zienswijzen	42

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Waterparagraaf
- Bijlage 3: Vooronderzoek bodem NEN 5725
- Bijlage 4: Bouwhistorische verkenning
- Bijlage 5: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 6: Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek
- Bijlage 7: Stikstofonderzoek
- Bijlage 8: Aanmeldingsnotitie m.e.r.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om het perceel aan de Dorpsstraat 50a te Borkel herontwikkelen ten behoeve van het mogelijk maken van woningbouw. Ter plaatse is momenteel nog een molenaarswoning aanwezig. Aan de achterzijde van de molen en de molenaarswoning betreft de grond voornamelijk braakliggend terrein. De molenaarswoning heeft bijna 10 jaar in de verkoop gestaan en 30 jaar leeg gestaan waardoor het sindsdien steeds verder vervallen is geraakt. Dit zorgt voor een ontsierde indruk van de entree van het dorp. Initiatiefnemers hebben daarom het voornemen om het gebied een impuls te geven, door op het achterliggende terrein woningbouw te realiseren, waarbij de bestaande molenaarswoning wordt gerenoveerd tot wooneenheden. Met deze ontwikkeling kunnen de cultuurhistorische waardevolle elementen van de molenaarswoning worden behouden waarbij de identiteit van het dorp Borkel wordt gehandhaafd. Het levert daarmee tevens een bijdrage aan de woningbouwopgave binnen het dorp.

Het voornemen bestaat om maximaal 11 woningen te realiseren. Aan de straatzijde en op het achterliggend terrein van de molenaarswoning zal op het maaiveld worden voorzien in parkeervoorzieningen. Binnen de huidige molenaarswoning, zal in samenspraak met het dorp, een gemeenschappelijke ruimte worden gerealiseerd waarbij buurtbewoners en bewoners van het perceel elkaar kunnen ontmoeten. Rondom de woningen zullen groenvoorzieningen worden aangelegd om een kwalitatieve woonomgeving te creëren.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Borkel en Schaft' is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk. De gemeente Valkenswaard is in principe en onder voorwaarden bereid om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. De woningbouw kan mogelijk worden gemaakt door middel van een herziening van het juridisch-planologisch kader. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemmingen voor de gronden binnen het plangebied wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan, waarbinnen de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Plankarakter

Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 50a' is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De bestaande juridisch-planologische rechten komen daarmee te vervallen. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Het bestemmingsplan sluit qua systematiek aan bij de standaard voor bestemmingsplannen in de gemeente Valkenswaard.

1.3 Leeswijzer

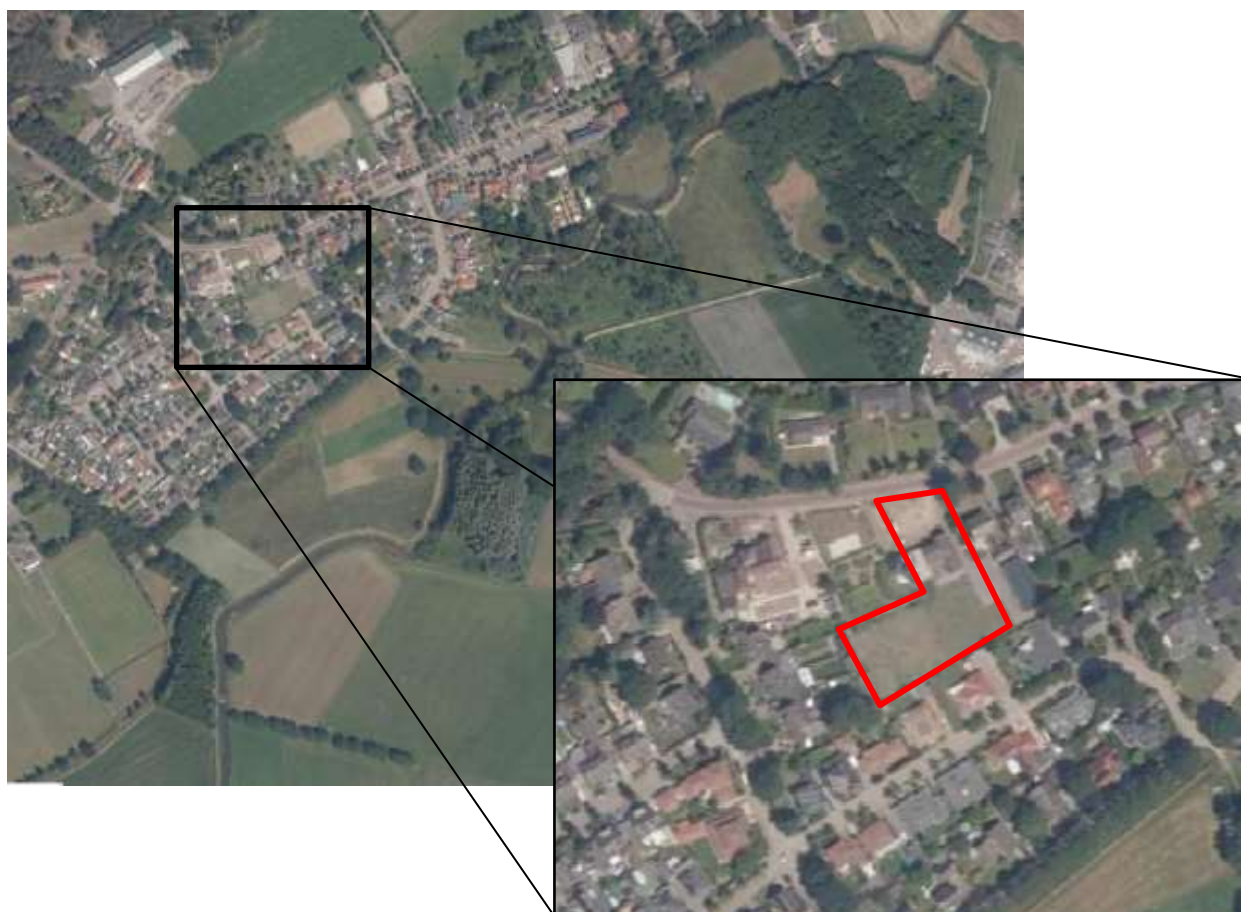
De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van de ligging en begrenzing van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven, en wordt tevens ingegaan op de milieutechnische randvoorwaarden en de aanwezige historische kwaliteiten. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van het planvoornemen. De uitvoeringsaspecten handhaving en de economische uitvoerbaarheid worden besproken in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt een juridische toelichting op de planstukken gegeven. Als laatste komt in hoofdstuk 8 overleg en inspraak aan de orde.

2. PLANGEBIED

2.1 Situering

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat 50a, te midden van de kern van Borkel. De locatie omvat het perceel, kadastraal bekend als Borkel en Schaft, sectie D, nummer 346. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de doorgaande weg de Dorpsstraat en is gelegen te midden van de kern Borkel. Het plangebied is gelegen binnen een woongebied met incidenteel de aanwezigheid van bedrijvigheid en/of horeca. Ten noorden en zuiden van het plangebied zijn agrarische gronden gesitueerd. In figuur 2.1 is een weergave gegeven van de ligging van het plangebied.



Figuur 2.1 Ligging plangebied

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Borkel en Schaft', zoals vastgesteld op 26 oktober 2017 door de raad van de gemeente Valkenswaard. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Maatschappelijk' met de functieaanduidingen 'wonen', 'horeca' en 'cultuurhistorische waarden'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Binnen het plangebied is een bouwvlak gesitueerd waarbinnen één wooneenheid mag worden bebouwd. De maximale goothoogte bedraagt 7 meter, de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. In figuur 2.2 is een uitsnede opgenomen van het vigerende bestemmingsplan met daarin het plangebied aangeduid.

Op basis van de bestemming 'Maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven en terreinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Verder zijn magazijnen en opslagplaatsen toegestaan. Daarnaast is binnen het plangebied handel in volumineuze goederen toegestaan.

De beoogde woningbouw is binnen de geldende bestemming 'Maatschappelijk' niet mogelijk, omdat binnen de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'wonen' slechts één woning is toegestaan. Het bestemmingsplan biedt verder geen afwijkmogelijkheden om van het functionele gebruik af te wijken en behoefte van wonen. Voorts is op het achterliggend terrein geen bouwvlak gesitueerd. Om die reden dient het bestemmingsplan te worden herzien om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen die dieper gaan dan 30 cm-mv en groter zijn dan 500 m². In paragraaf 4.3.1 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.



Figuur 2.2 Uitsnede vigerende bestemmingsplannen (plangebied rood omlijnd)

3. PLANOLOGISCH KADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Doorwerking plangebied

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkelingen zijn dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en nadien zijn nog enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Doorwerking plangebied

Geen van de bovengenoemde belangen is bij de ontwikkeling in het plangebied in het geding. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen. De ontwikkeling betreft daarmee geen stedelijk ontwikkelingsproject zoals vastgelegd in artikel 1.1.1 Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk en vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De omgevingsvisie bevat de ambities voor de Brabantse leefomgeving tot 2050. Daarnaast zijn mobiliserende tussendoelen opgesteld voor de periode tot 2030.

De basisopgave van de omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn de volgende vier hoofdoelstellingen geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen, daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. De provincie ziet deze opgave als kans om invulling te geven aan de energieopgave in het stedelijk gebied, het stedelijk gebied klimaatbestendig te maken en de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen. Het klimaatbestendig maken van het stedelijk gebied betekent dat er voldoende ruimte wordt gereserveerd om water op te vangen en vast te houden voor tijden van hitte en droogte. Daarnaast is meer ruimte nodig voor groen om de steden leefbaarder en gezonder te maken en hittestress tegen te gaan. Door middel van extra ruimte voor water in de stad (bijvoorbeeld in de beekdalen), koelbossen, wadi's in parken, groene gevels en daken met vetplanten kan invulling worden gegeven aan de klimaatbestendigheid van het stedelijk gebied.

Doorwerking plangebied

De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van woningen binnen de bebouwde kom van de kern Borkel. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op een braakliggend terrein wat in gebruik is als zijnde de tuin van de molenaarswoning. Daarnaast worden er enkele wooneenheden voorzien in de huidige molenaarswoning. Er is hierdoor sprake van een herstructureringslocatie binnen bestaand

bebouwd gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van duurzame verstedelijking op een inbreidingslocatie. Tevens wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave voor de komende tien jaar binnen de gemeente Valkenswaard. Wat betreft klimaatbestendigheid is in het stedenbouwkundig plan ruimte gereserveerd voor groen en hemelwaterberging, waardoor hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk wordt tegengegaan. De woningen zelf dienen te voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen, en worden daarom o.a. gasloos uitgevoerd. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Het plangebied is volgens de kaarten bij de Interim omgevingsverordening binnen het stedelijk gebied en het landelijk gebied gelegen. Volgens artikel 3.42 'duurzame stedelijke ontwikkeling' dient een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen het stedelijk gebied te zijn gelegen en een onderbouwing te bevatten dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Doorwerking plangebied

De voorgestane voorziet in de ontwikkeling van circa 8 woningen op het achterterrein van de molen en circa 3 appartementen in de huidige molenaarswoning. Daarmee voorziet de ruimtelijke ontwikkeling in het in gebruik nemen van braakliggend terrein in het stedelijk gebied van Borkel en is daarmee passend binnen de regionale afspraken. Daarnaast betreft het een duurzame stedelijke ontwikkeling, omdat deze een positieve invloed heeft op de omgevingskwaliteit. De bestaande molenaarswoning wordt verbouwd naar een kwalitatief hoogwaardige molenaarswoning. Bovendien verbetert het straatbeeld aan de zijde van de Dorpssestraat door de verbouwing van de (vervallen) molenaarswoning en de re-

alisatie van een parkeerplaats en hoogwaardige groenvoorzieningen aan de straatzijde. Op het achterterrein zullen circa 8 woningen worden gerealiseerd voor starters danwel senioren. De maximale goothoogte voor deze woningen bedraagt 3 meter terwijl de maximale bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt. De ontwikkeling zal stedenbouwkundig een betere afronding vormen van het gebied in vergelijking met de huidige voor- en achterkantsituatie van het plangebied (voornamelijk braakliggende gronden). In het stedenbouwkundig plan wordt kortom voorzien in een hoge omgevingskwaliteit, waarbij zoveel mogelijk invulling wordt gegeven aan een veilige en gezonde leefomgeving. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De woningen dienen te voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen, en worden daarom o.a. gasloos uitgevoerd. In het stedenbouwkundig plan is voorzien in groen en ruimte voor de opvang van hemelwater, waardoor hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk wordt voorkomen. Samengevat betreft de voorliggende ontwikkeling hiermee een duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.2.3 Brabantse Agenda Wonen

In september 2017 is de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. Met deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten. De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. De provincie heeft hiertoe de volgende vier actielijnen geschetst en zes leidende principes geformuleerd.

Actielijnen

1. Accent op duurzame verstedelijking;
2. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad;
3. Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen;
4. Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken.

Leidende principes

1. Inzet in het woningbouwprogramma op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat;
2. Mogelijk maken van ‘goede woningbouwplannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen;
3. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag;
4. Ontwikkeling van vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad;

5. Realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen;
6. Versterken van de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. Hierbij dienen de regionale woningbouwafspraken te worden vernieuwd, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Doorwerking plangebied

Bij het voorliggende plan is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien het de transformatie van een locatie binnen de bebouwde kom van Borkel betreft, waarbij bebouwing van de molenaarswoning wordt verbouwd voor hoogwaardige en duurzame appartementen en braakliggend terrein wordt getransformeerd ten behoeve van woningen voor senioren en starters. Hiermee draagt het plan tevens bij aan de verduurzaming van de woningvoorraad. In de Brabantse Agenda Wonen wordt verder beschreven dat Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar (+120.000 woningen tot 2030). De ontwikkeling sluit aan bij het uitgangspunt om nadruk te geven aan herstructurerings- en transformatieopgaven, welke ook is benadrukt in de 'Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2020).

Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het provinciale beleid, aangezien er woningen worden toegevoegd op een herstructureringslocatie die is aangewezen als bestaand stedelijk gebied.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woningbouwafspraken

Volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant dienen gemeenten hun woningbouwplannen af te stemmen in een (sub-)regionaal overleg. De provincie is daarop ingedeeld in RRO-gebieden (RRO staat voor Regionaal Ruimtelijk Overleg). Binnen de RRO-gebieden vindt tussen gemeenten afstemming plaats in sub-regionaal verband.

In het RRO-gebied Zuid-Oost Brabant zijn er 4 subregio's: Stedelijk Gebied, Peel, Kempen en de A2-gemeenten. Borkel behoort tot de subregio A2-gemeenten. Leidend voor de woningbouwafspraken is de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2020 die in september 2020 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld. In de subregio A2-gemeenten is de afspraak gemaakt dat de gemeenten binnen de geprognosticeerde cijfers hun woningbouwplannen kunnen realiseren. Op basis van de prognose heeft de gemeente Valkenswaard een woningbouwopgave van 1.050 woningen in de periode 2020 tot en met 2021 (toename). De totale plancapaciteit van de gemeente Valkenswaard is 775 woningen. Daarnaast heeft een groot deel van de plannen een zachte status (530 woningen). Wanneer de woningbehoefte wordt afgezet tegen de harde plancapaciteit blijkt dat er nog ruimte is om 800 woningen

toe te voegen. De beoogde ontwikkeling is (nog) niet opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente Valkenswaard, uitgaande van de woningbouwprogrammering 2019-2021.

Vanuit kwantitatief oogpunt is voldoende ruimte voor de voorliggende ontwikkeling van de woningen. Wat betreft de kwalitatieve woonopgave ligt de focus in de regionale visie met name op het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad en minder op nieuwbouw in uitleggebieden. Daarnaast draagt de herbestemming van vastgoed en binnenstedelijk bouwen bij aan de duurzame verstedelijking in de regio. Ter plaatse wordt nieuwbouw gerealiseerd op de locatie van een braakliggend terrein binnen bestaand stedelijk gebied van de kern Borkel, hetgeen in lijn is met de principes van duurzame verstedelijking. Daarnaast zal de molenaarswoning worden verbouwd ten behoeve van de realisatie van meerdere appartementen waardoor de bestaande molenaarswoning toekomstbestendig wordt gemaakt. De woningen worden levensloopbestendig gebouwd en op de markt aangeboden voor senioren danwel starters. Regionaal is er sprake van een toename in de behoefte aan oudere woningen en een- en tweepersoonshuishoudens, stijgt de vraag naar nultredenwoningen en bestaat er een tekort aan appartementen. Gemeentelijk wordt ingezet op starters en seniorenwoningen. Met het ruimtelijk initiatief wordt voorzien in het realiseren van betaalbare starterswoningen danwel seniorenwoningen. Samengevat past het voorliggende initiatief binnen de woonbehoefte in de regio en de gemeente Valkenswaard en is de ontwikkeling passend binnen de regionale afspraken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard

Op 6 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Valkenswaard de 'Structuurvisie Valkenswaard' vastgesteld. De structuurvisie kent twee doelen. Enerzijds dient de structuurvisie als ruimtelijk toetsingskader en visie op hoofdlijnen gericht op de lange termijn. De visie biedt hiermee een toetsingskader, alsook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Anderzijds bevat de structuurvisie een ruimtelijk-functioneel programma en uitvoeringsplan voor de korte en middellange termijn in de vorm van een projectenplan.

Wat betreft het thema wonen streeft de gemeente naar een woonklimaat dat ruimte, rust en diversiteit biedt. In de toekomstvisie richt de gemeente zich voornamelijk op de doelgroepen jongeren en gezinnen met kinderen. Deze doelgroepen vragen om betaalbare starterswoningen. Voor ouderen zal worden ingezet op het steeds langer zelfstandig kunnen blijven wonen in de bestaande woning. Nieuwbouw voor deze doelgroep moet vooral ingezet worden op zorgwoningen, nultredenwoningen en grondgebonden woningen in de patiosfeer. Wat betreft nieuwbouw in het bestaand stedelijk gebied ligt de nadruk op ontwikkeling van locaties waarvan de wens is dat deze een andere invulling krijgen, zoals voormalige bedrijfslocaties.

Afweging

Het voorliggende initiatief omvat de nieuwbouw van woningen en appartementen binnen de bebouwde kom van Borkel. Het ruimtelijk initiatief is voorzien op een perceel dat bestaat uit braakliggend terrein.

De beoogde woningen sluiten aan bij behoeften van de bovengenoemde doelgroepen doordat er naar vraag gebouwd zal worden. De woningen zullen daarmee ofwel voor starters danwel voor senioren op de markt worden gezet, hierbij inspeland op de vraag van de markt. De appartementen en grondgebonden woningen zijn gezien hun omvang, ligging en tuin met name geschikt voor senioren en voor starters.

Gelet op de omgeving van het plangebied is het goed voorstelbaar om op de voorgenomen locatie woningbouw te ontwikkelen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt namelijk braakliggend terrein in de dorpskern ingevuld ten behoeve van wonen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de locatie bestemd tot 'Wonen', waardoor ook de planologische mogelijkheden voor maatschappelijke doeleinden zullen komen te vervallen. Daarnaast wordt de molenaarswoning verbouwd ten behoeve van meerdere appartementen en opgeknapt. Samengevat is deze ontwikkeling passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie gemeente Valkenswaard 2014-2020

In de Woonvisie wordt kwantitatief en kwalitatief richting gegeven aan de toekomst van het wonen in Valkenswaard. De gemeente Valkenswaard beschrijft onder meer de volgende prioritaire opgaven:

- **Mogelijkheden creëren voor starters.** De gemeente wil jongeren behouden en aantrekken. De opgave blijft om te voorzien in voldoende aanbod. In de bestaande voorraad wordt ruimte geboden aan starters, zoals het herstructureren van bijvoorbeeld complexen.
- **Inspelen op vergrijzing.** De gemeente wil voornamelijk in de eigen behoefte voorzien. Voor ouderen, maar ook voor starters geldt dat de doelgroepen vragen om kleinere huisvesting. Er liggen kansen voor het realiseren van levensloopbestendige woningen voor ouderen in de wijken Turfberg en in de kern Borkel en Schaft.
- **Aanpak van probleemsituaties.** De stagnatie van nieuwbouwprojecten heeft tot gevolg dat op een aantal locaties leegstaande en te slopen panden het beeld negatief bepalen.
- **Transformeren en flexibiliseren van de bestaande woningvoorraad.** Gezien de toename van onder meer het aantal ouderen zal meer prioriteit komen te liggen bij de geschiktheid van de bestaande woningvoorraad.
- **Faciliteren van leefomgevingsgericht werken en duurzame wijken.**

In de Woonvisie wordt het aantrekken en behouden van jongeren gezien als een vereiste voor de noodzakelijke toekomstige opbouw van de bevolking en beroepsbevolking. Ook het realiseren van nultredenwoningen voor senioren in de kern Borkel en Schaft staat hoog op het lijstje van de gemeente Valkenswaard. Daarom is het noodzakelijk te voorzien in voldoende huisvesting voor starters danwel senioren op de woningmarkt. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen welke voor starters danwel senioren op de markt worden geplaatst. De uiteindelijke doelgroep van de woningen wordt bepaald door de marktvrage en is daarmee flexibel. De ontwikkeling speelt daarmee ook in op het Woonwensenonderzoek Zuidoost-Brabant 2017. Voor de gemeente Valkenswaard is onderzocht dat vooral potentiële starters de komende vijf jaar willen verhuizen in de gemeente Valkenswaard. Regionaal is er sprake van een toename van oudere een- en tweepersoonshuishoudens en

stijgt de vraag naar nulredenwoningen en bestaat er een tekort aan appartementen. Het planinitiatief voorziet in deze behoefte door woningen toe te voegen voor zowel starters als senioren.

Samengevat is deze ontwikkeling passend binnen de uitgangspunten van de Woonvisie.

4. BESTAANDE SITUATIE

4.1 Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit

4.1.1 Historie

De molen op de locatie van het plangebied is gebouwd in het jaar 1865 en heet een opvallend groot aantal molenaars en eigenaars gekend. In 1909 werd een motormaalerij naast de molen gebouwd en in 1912 volgde de molenaarswoning. In 1935 heeft er een brand gewoed waardoor de molen volledig werd uitgebrand. Na de brand werd de molen echter direct hersteld waarbij de kleur van de molen geheel wit werd. Voor de brand was de molen voornamelijk zwart van kleur.

In 2009 is de molen grondig opgeknapt. Zo zijn er een nieuwe staart, nieuwe kruilier, hekwerk, nieuwe pensteen, zijn de achterkeuvelens gedeeltelijk vernieuwd en heeft er een schilderbeurt plaatsgevonden. Hierbij kreeg de molen een iets soberdere kleurstelling. Een groot punt van zorg bij de molen is de windvang. Zo zijn er in 2004 20 hoge bomen gekapt waarmee de windvang vanuit het zuiden en zuidwesten werd verbeterd. In het voorjaar van 2011 zijn daarnaast nog eens 11 eiken ten noordwesten van de molen gekapt.

Het molenhuis maakt onderdeel uit van een uniek ensemble. Naast de molen en het molenhuis maakt de oude stoomzuivelfabriek uit 1916 ook deel uit van het beeldbepalende dorpsgezicht. Het object heeft architectuurhistorische waarde vanwege de zeldzaamheid van het bouwtype, met name de voor-gevel. Verder is het van betekenis als onderdeel van het cultuurhistorisch waardevolle molencomplex.

4.1.2 Heden

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat 50a, te midden van de kern Borkel in de gemeente Valkenswaard. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de doorgaande weg de Dorpsstraat. Rondom het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen en is daarmee gelegen binnen een woongebied. In de huidige situatie is er een molen aanwezig aangrenzend aan het plangebied. De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit twee bouwlagen met plat dak danwel met een kap of uit een bouwlaag met kap. Aan de voorzijde van het terrein zijn parkeerplaatsen gesitueerd. Het plangebied zelf is in de huidige situatie deels verhard en deels onverhard.



Figuur 4.1 huidige situatie plangebied

Het plangebied is vanaf de Dorpsstraat te bereiken. De Dorpsstraat vormt daarmee de ontsluiting van de nieuwbouwwoningen en appartementen en is de doorgaande weg door de kern van Borkel. De Dorpsstraat vormt daarnaast de verbindingsweg tussen de Maastrichterweg en de N69. De nieuwe schuurwoningen op het achterterrein zijn via een toegangsweg aan de oostzijde van de huidige molenaarswoning te bereiken. De huidige molenaarswoning heeft circa 10 jaar in de verkoop gestaan en heeft 30 jaar leeg gestaan waardoor het in verval is geraakt. Dit zorgt voor een ontsierde indruk van de entree van het dorp. Het huidige straatbeeld ter plaatse van het plangebied is hierdoor rommelig. De ontwikkeling zal leiden tot een betere stedenbouwkundige afronding van het gebied.

4.2 Fysieke milieuwaarden

4.2.1 Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van duurzaam waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021, het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, WB21,

Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

In de Keur van drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta is aangegeven dat bij een toename van het verhard oppervlak en het afkoppelen van hemelwater, het uitgangspunt geldt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd.

De gemeente Valkenswaard heeft het beleidsdocument Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2022 opgesteld waarin het beleid ten aanzien van riolering, grondwater en hemelwater is vastgelegd. De gemeente heeft als streven om in 2050 klimaatbestendig te zijn, waarbij zoveel mogelijk verhard oppervlak is afgekoppeld en de hittestress in de gemeente beperkt is. Hierbij gaat het niet alleen om gemeentelijke verharding, maar geldt het beleid ook voor particulieren. Hierbij speelt klimaatbestendig bouwen een sleutelrol en bij projectontwikkelingen dient vroegtijdig rekening gehouden te worden met het waterhuishoudkundige systeem.

Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Onderzoek

Hieronder is beschreven op welke wijze bij de voorliggende ontwikkeling rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (waterschap De Dommel en de gemeente Valkenswaard). Voor de volledige onderbouwing van het wateraspect wordt verwezen naar bijlage 2 van onderhavige toelichting.

Gemiddeld ligt het plangebied tussen de 29,5 en 29,8 m +NAP. Nabij het plangebied is de gemiddelde grondwaterstand gemeten op circa 27,45 m +NAP met een GHG op circa 27,7 m +NAP. Dit komt binnen het plangebied overeen met een drooglegging tussen de 1,8 en 2,1 meter. Ter plaatse is derhalve geen grondwateroverlast te verwachten. Geadviseerd wordt om een vloerpeil van circa 30 centimeter boven het wegpeil aan te houden.

Bij de nieuwbouw zal op het eigen perceel een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd, zodat het vuilwater gescheiden aangeboden kan worden tot aan de perceelsgrens. Hierbij wordt ingespeeld op de toekomstige scheiding van het gemeentelijk rioolstelsel. Voor de wijziging aan de bestaande of nieuwe aansluiting dient een aanvraag bij de gemeente Valkenswaard aangevraagd te worden.

Door de bouw van de extra woningen zal de vuilwaterstroom enigszins toenemen met circa 1,8 m³/d. Naar verwachting kan deze toename in het huidige rioolstelsel zonder complicaties verwerkt worden.

Het hemelwater wordt bij voorkeur op eigen terrein verwerkt. Het planvoornemen leidt tot een toename in verhard oppervlak. Deze toename dient gecompenseerd te worden door middel van een hemelwatervoorziening met een minimale capaciteit van 5,9 m³ (op basis van het huidige bouwplan). Hiervoor zijn ter plaatse verschillende mogelijkheden toepasbaar zoals verlaagde tuin, IT-kratten onder het parkeerterrein, IT-riool of een kleine wadi. Afhankelijk van de lokale infiltratiesnelheid is het noodzakelijk om een vertraagde leegloop naar het gemeentelijke rioolstelsel gerealiseerd te worden. Bij aanleg van een absolute infiltratievoorziening is de uitvoering van een infiltratie onderzoek geadviseerd om vast te stellen zodat een tijdige leegloop gegarandeerd is.

De gemaakte berekening is gebaseerd op een indicatief bouwplan. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels is geborgd dat afhankelijk van de toekomstige verharding de wateropgave zal worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. Dit aspect zal bij de omgevingsvergunning nader worden getoetst.

Door de aanleg van een gescheiden stelsel, de kleine verhardingstoename, de beschikbare ruimte op de kavel voor een hemelwatervoorziening en rekening te houden met de genoemde aandachtspunten wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld en is geen wateroverlast te verwachten door de planontwikkeling. Bij het definitieve bouwplan dient de uiteindelijke hemelwatervoorziening opgenomen te zijn. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water kan afstromen naar het openbaar gebied.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Bij aanleg van een absolute infiltratievoorziening is de uitvoering van een infiltratie onderzoek geadviseerd om vast te stellen zodat een tijdige leegloop gegarandeerd is.

4.2.2 Bodem

In het kader van een bestemmingswijziging dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Voor het perceel is reeds in 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN5740. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit niet is verontreinigt. Vanwege het feit dat het onderzoek is uitgevoerd in 2011 is er aanvullende vooronderzoek uitgevoerd om daarmee vast te stellen dat de bodemkwaliteit gedurende deze periode ongewijzigd is gebleven. De onderzoekresultaten zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage, in bijlage 3.

Onderzoek

Verkendend bodemonderzoek

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" worden beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. Uit de verzamelde (historische) informatie en het uitgevoerde locatiebezoek is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie in de periode 2011 tot heden geen potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Er wordt niet verwacht dat de bodemkwaliteit zoals deze in 2011 is vastgelegd nadien negatief is

beïnvloed. Er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek in 2011 dient wel rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van licht verhoogde gehalten aan cadmium in de bovengrond en licht verhoogde gehalten aan barium en naftaleen in het grondwater. Indien de aanwezige bebouwing wordt gesloopt wordt geadviseerd om na sloop onder het gebouw een aanvullend bodemonderzoek uit te voeren.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.2.3 Ecologie

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS), dat op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Toetsing

Om te beoordelen of het planvoornemen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, heeft BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport, zoals bijgevoegd in bijlage 4.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux", bevindt zich op circa 100 meter afstand ten zuiden van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet uit te sluiten. Om op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie in de gebruiksfase te kunnen uitsluiten, is een stikstofdepositieberekening noodzakelijk.

Op basis van de uitkomsten van de stikstofdepositieberekening voor de gebruiksfase kan worden geconcludeerd dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Zodoende kan geconcludeerd worden dat er geen overschrijding zal plaatsvinden op de stikstofgevoelige habitattypen van de omliggende Natura-2000 gebieden.

Wat betreft gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid is het plangebied niet gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 100 meter ten oosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Met betrekking renovatie van de molenaarswoning zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven;
- Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling zijn overtredingen ten steenmarter op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoeken dient hieromtrent uitsluitel te geven;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Conclusie

Vervolgonderzoek wordt noodzakelijk geacht naar de aanwezigheid van de huismus en/of vleermuizen en de steenmarter binnen het plangebied.

4.2.4 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Woningen zijn geluidgevoelige objecten. Aangezien het plangebied binnen de onderzoekszone van omliggende wegen ligt, is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage zoals weergegeven in de bijlagen.

De geluidgevoelige bestemmingen zijn niet gelegen binnen de geluidszone van omliggende wegen doordat de Dorpsstraat een 30 km/u weg betreft. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai is derhalve officieel niet noodzakelijk. Echter is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd waarbij de nabijgelegen niet gezoneerde 30 km/uur wegen in het onderzoek zijn betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de gevelbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaai en daarmee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen van voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.2.5 Luchtkwaliteit

Regelgeving

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		86
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.2 NIBM-toets

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens (3% criterium) van ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Het voorliggende project betreft de realisatie van drie appartementen en één vrijstaande woning, dus in totaal vier wooneenheden. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit. Volledigheidshalve is ook de verwachte verkeersgeneratie meegenomen in de NIBM-tool. Als basis voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten genomen:

- 86 motorvoertuigen per etmaal (gebaseerd op paragraaf 5.2.1 Verkeer en parkeren).
- Aandeel vrachtverkeer van 2%.

Met deze uitgangspunten is de NIBM-toets uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van realisatie in 2022 (worstcasescenario). Uit de berekening blijkt dat het project 'niet in betekende mate' is.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wik.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) ligt de concentratie PM_{2,5} in 2020 ter plaatse lager dan 10 µg/m³, de concentratie PM₁₀ lager dan 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ lager dan 10 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende..

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemene uitgangspunten

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen, op basis van de aspecten stof, geur, geluid en gevaar.

Toetsing

De beoogde woningen zelf vormen geen functies die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Het voorliggende plangebied is gelegen in de bebouwde kom van de kern Borkel. Gelet op de omgeving kan het gebied worden aangemerkt als 'rustig woongebied'. In de directe omgeving van het plangebied zijn uitsluitend woningen en maatschappelijke functies toegestaan. De meest dichtbij gelegen maatschappelijke activiteit grenst aan het plangebied, namelijk de molen.

Aan de Dorpsstraat 21 is daarnaast een bedrijfsbestemming gelegen. Binnen de bestemming bedrijf is uitsluitend bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Echter is de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' opgenomen op deze locatie. Hierdoor is het op de locatie van de Dorpsstraat 21 toegestaan om een bedrijf tot maximaal milieucategorie 3.1 te vestigen op de locatie. Voor milieucategorie 3.1 geldt een richtafstand van 50 meter in een ligging in een 'rustige woonwijk'. De werkelijke afstand tussen de bedrijfsbestemming aan de Dorpsstraat 21 en het plangebied bedraagt meer dan 150 meter. Hierdoor kan worden verondersteld dat de aan de richtafstand wordt voldaan. De markt wordt gehouden aan de voorzijde van het perceel.

Aan de Mgr. Kuypersplein 6 is de meest nabijgelegen horecabestemming gelegen. Op deze locatie is eveneens de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2' opgenomen. Onder horeca in categorie 2 vallen de volgende activiteiten: vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, zoals restaurants, bistro's, (grand) cafés, hotels en pensions. Deze horeca activiteiten worden in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' ingedeeld in milieucategorie 1. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 10 meter binnen een 'rustige woonwijk'. De werkelijke afstand tussen de bedrijfsbestemming aan de Dorpsstraat 21 en het plangebied bedraagt meer dan 160 meter. Hierdoor kan worden verondersteld dat de aan de richtafstand wordt voldaan.

De molen zelf heeft op basis van het bestemmingsplan de bestemming 'maatschappelijk'. Om die reden dient te worden bekeken of de functie van de molen niet wordt beperkt en anderzijds dat voor de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook in de huidige situatie is binnen het plangebied een woning toegestaan (molenaarswoning). Daarnaast bevinden rondom de huidige molen al woningen, waardoor in de huidige exploitatie rekening dient te worden gehouden. Zoals in paragraaf 1.1 is beschreven betreft de molenaarswoning en de molen één ensemble. Vanwege de langdurige leegstand van de molenaarswoning wordt het monumentale pand bedreigd. Voorliggend initiatief speelt hierop in, door middel van woningbouw, de cultuurhistorische waarde te herstellen alsmede te voorzien in de woningbehoefte binnen het dorp Borkel. De afstand van de woningen en de molen zullen niet aanzienlijk verschillen met de huidige afstanden, voorts kan worden betoogd dat de activiteiten van de molen slechts beperkt van aard zijn binnen de dorpse omgeving. Er kan redelijkerwijs worden verwacht dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de te realiseren woningen.

Conclusie

Kort samengevat zal in de toekomstige situatie voor de beoogde woningen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en worden bestaande inrichtingen in de omgeving niet in hun bedrijfsuitvoering belemmerd. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de te realiseren woningen.

4.2.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van op-

slag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.



Figuur 4.2: Uitsnede Risicokaart (Plangebied blauw omlijnd)

Risicovol transport over wegen, spoorwegen, water en door buisleidingen

Volgens de risicokaart vindt in de wijde omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over wegen, spoorwegen, waterwegen of door buisleidingen, dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De meest nabij gelegen buisleiding (Defensie Pijpleiding Organisatie) is gelegen op een afstand van meer dan 1.300 meter. Deze buisleiding heeft een uitwendige diameter van 8 inch en een maximale werkdruk van 80 bar. Voor deze buisleiding geldt een 100%-letaliteitsafstand van 70 meter en een 1% letaliteitsafstand van 130 meter. Het plangebied is ruimschoots gelegen buiten het invloedsgebied van de buisleiding. De ligging van de buisleiding vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van voorliggend ruimtelijk initiatief.

Risicovolle bedrijvigheid

In de wijde omgeving van het plangebied geen zijn risicovolle inrichtingen gelegen. De meest dicht gelegen inrichting betreft een bovengrondse propaantank, op circa 1.1600 meter ten zuidwesten van de planlocatie. Het invloedsgebied van deze inrichting bedraagt 35 meter. Het plangebied is daar ruimschoots buiten gelegen. Het plangebied ligt daarnaast ook niet binnen het invloedsgebied van verder weg gelegen risicovolle inrichtingen.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen of transportroutes. Hierdoor vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.8 Kabels en leidingen

Blijkens het geldende bestemmingsplan en de risicokaart zijn er binnen of in de omgeving van het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.9 M.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage. Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.3 Historische kwaliteit

4.3.1 Archeologie

Algemeen

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wamz zijn als volgt: de archeologische waarden dienen zoveel

mogelijk in de bodem te worden bewaard en er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Een aantal onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaat over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Beleid

In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. In dit gebied is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,5 m onder maaiveld. Aangezien deze ondergrenzen met de bouw van de woningen wordt overschreden, is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage, zoals bijgevoegd in de bijlage van voorliggend bestemmingsplan.

Onderzoek

Het plangebied bevindt zich nabij een natte dalvormige laagte, beekdalbodem van de Dommel. Gradientzones nabij watervoorzieningen zijn van oudsher aantrekkelijke bewoningslocaties. Om deze redenen wordt een hoge verwachting toegekend voor vindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum. Op basis van de landschappelijke ligging zal het plangebied ook in de latere pre- en protohistorische perioden aantrekkelijke vestigingsplaats zijn geweest. Indien het plangebied op een landduin ligt dan dat maakt het plangebied minder aantrekkelijk als vestigingslocatie. De ouderdom van deze landduin en andere landduinen in de omgeving van het plangebied kan in het Holoceen worden geplaatst maar daarbinnen zijn verschillende periodes geweest waarin stuifduinen en landduinen zijn gevormd. Als het stuifzand vrij jong is kan de locatie in de prehistorie wel geschikt zijn geweest als vestigingslocatie. Voor het plangebied geldt daarom een middelhoge verwachting voor de periode neolithicum tot en met vroege middeleeuwen.

Het plangebied ligt aan de Dorpsstraat in de bebouwde kom van Borkel. Uit bestudering van historische kaarten blijkt dat het plangebied in de loop van de 19e eeuw ontgonnen. In 1869 wordt de rijksmonumentale molen Sint-Antonius Abt gebouwd. Kort daarna zal ook de molenaarswoning binnen het plangebied zijn gebouwd. De molen zelf ligt direct buiten het plangebied. Aangezien de huidige bebouwing uit 1869 (molen) en kort daarna (molenaarswoning) dateert en er verder geen aanwijzingen

zijn van oudere bebouwing en het gebied daarvoor deel was van heidegronden, geldt voor het plangebied een lage verwachting voor de periode volle en late middeleeuwen. Het kan niet uitgesloten worden dat in de nieuwe tijd bebouwing aanwezig was, al dan niet gerelateerd aan de huidige kern van Borkel of aan de molen. Voor nieuwe tijd geldt een middelhoge verwachting. Wegens de verwachte aanwezigheid van enkeerdgrond en daarmee een plaggendek zijn archeologische resten beschermd tegen latere invloeden. Over het algemeen kunnen (anorganische) vondsten en sporen onder zo'n dek in goede toestand worden aangetroffen. Bij hoge enkeerdgronden zijn de omstandigheden voor het aantreffen van organische resten minder goed: door de lage grondwaterstand (GWT VII) kunnen organische resten vaak enkel in dieper, waterhoudende sporen zoals waterputten bewaard blijven.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de in het bureauonderzoek omschreven verwachte hoge zwarte enkeerdgronden in het plangebied deels aanwezig zijn. De bodemopbouw binnen het plangebied bestaat uit een AC-profiel. De top van de onverstoord verspoelde dekzandafzettingen ligt, met uitzondering van boring 5, op een constant niveau (op gemiddeld 29,16 meter +NAP). Op basis hiervan kan er worden geconcludeerd de bodem niet diepgaand is verstoord. Dit betekent dat archeologische resten uit de periode laat-paleolithicum – mesolithicum aangetroffen kunnen worden. Tussen het stuifzand en dekzandafzettingen is geen podzolbodem aangetroffen. Dit stuifzand pakket is veelal door bewerking van het land opgenomen in het bovenliggende A-horizont. Op basis van deze gegevens is de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten voor de perioden (neolithicum – late middeleeuwen) laag. Uit de historische kaarten blijkt dat het plangebied al sinds de 19e eeuw bebouwd is. Dit betreft de molenaarswoning behorende tot de rijksmonumentale molen Sint-Antonius Abt. Een veldonderzoek middels boringen is derhalve geen geschikte methode voor het opsporen van deze dieper in gegraven heterogeen verdeelde sporen, zoals muren en funderingsresten. Om deze redenen blijft de middelhoge verwachting voor de periode vanaf de nieuwe tijd gehandhaafd.

De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling kunnen een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Op basis van de bodemkundige gesteldheid kunnen onder de humushoudende bovengrond (0 - 25 centimeter beneden maaiveld) archeologische resten aanwezig zijn. Wanneer er graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, dan kunnen eventueel aanwezige archeologische resten verloren gaan. Op basis hiervan wordt voor dit deel van het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd. Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Valkenswaard).

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan. Voor de definitieve werkzaamheden zal het proefsleuvenonderzoeken worden uitgevoerd. Voorafgaand zal hiervoor een programma van eisen worden opgesteld en worden afgestemd met de regionale archeoloog.

4.3.2 Cultuurhistorie

De bestaande molenaarswoning in het plangebied betreft een karakteristiek pand en betreft daarnaast een pand van cultuurhistorische waarde.

Het voormalige molenhuis bevindt zich aan de zuidzijde van de oost-west gesitueerde Dorpsstraat. De woning is midden in Borkel gelegen. Het betreffende molenhuis is ten oosten van de windgraanmolen gesitueerd. De woning heeft een rechthoekige plattegrond met aan de westzijde parallel aan de straatzijde gesitueerd rechthoekige motormaalderij met een pakhuis. In 1916 is er aan de westzijde van de molen een stoomzuivelfabriek 'De Nijverheid' opgericht. Hierna zijn er in Borkel achter de molen en het molenhuis woningen gerealiseerd. De windgraanmolen heeft in 1968 de status Rijksmonument gekregen (monumentnummer: 36874).

De windgraanmolen is in 1935 uitgebrand. Hierna is de molen direct hersteld waarbij de molen goed zichtbaar moest zijn. Hierdoor is de gestucte molen geheel wit geschilderd. In 1953 wordt er vergunning verleend voor het bouwen van een magazijn aan de westzijde van het molenhuis, tegen de motormaalderij aan.

Uit historische foto's blijkt dat het molenhuis, de motormaalderij en het magazijn van wit stucwerk of wit schilderwerk zijn voorzien met een gecementeerde plint. Dit is vermoedelijk vlak na de realisatie van het magazijn in 1953 aangebracht. Ook blijkt uit de foto's dat in de voorgevel van de voormalige motormaalderij twee zesruitsvensters en een deur zijn aangepast naar één schuifdeur vermoedelijk tijdens of na de verbouwing van 1956. Tevens wordt dan de deur op de verdieping in de rechterzijgevel van de voormalige motormaalderij dichtgemetseld en het dakvenster dat zich bevond in het voordakvlak van de voormalige motormaalderij verwijderd.

Bouwhistorische waardestelling

Algemene historische waarden

De molenwoning is van algemene historische waarde als uitdrukking van de culturele en sociaaleconomische ontwikkeling van Borkel vanaf 1913 als molenwoning en als onderdeel van het molencomplex waarvan de oorsprong teruggaat naar 1867.

Ensemble- en stedenbouwkundige waarden

De molenwoning in onderdeel van een oud industrieel-agrarisch complex en heeft daarmee historische stedenbouwkundige betekenis. Tevens vormt de molenwoning uit 1914 samen met de overige bebouwing waarvan de molen dateert uit 1867 en de motormaalderij uit 1913 tezamen een ensemble. Vanwege de centrale ligging aan de Dorpsstraat is de molenwoning en het gehele complex beeldbepalend voor zijn omgeving.

Architectuurhistorische waarden

Het object is architectuurhistorisch van belang als voorbeeld en onderdeel van het molencomplex waarvan de oorsprong teruggaat naar 1867. Tevens is het object van architectuurhistorisch belang als

zeldzaamheid van het bouwtype. Echter hebben er in het interieur en exterieur een aantal verbouwingen plaatsgevonden, wat afbreuk doet aan de architectuurhistorische waarden zo zijn er vensters dichtgezet, grote openingen toegevoegd, is de indeling in de molenaarswoning op de begane grond grotendeels verwijderd en dateert de afwerking van het interieur grotendeel uit de tweede helft van de twintigste eeuw.

Bouwhistorische waarden

De molenaarswoning is van bouwhistorisch waardevol vanwege de gaafheid van de hoofdvorm en de nog aanwezige detaillering in het exterieur van de molenwoning. In het interieur zijn in de loop der tijd veel bouwhistorische onderdelen verloren gegaan, echter is in het voorste deel van de molenaarswoning nog een plafond met ornamenten uit de bouwtijd aanwezig. De gevels van de voormalige motormaalterij zijn aangepast, dit doet afbreuk aan de bouwhistorische waarden.

Waarde uit de gebruikshistorie

Het object is van belang als herinnering aan de historische functie en gebruik, als molenwoning, motormaalterij en magazijnruimte. Vanwege de cultuurhistorische en ensemble- en stedenbouwkundige en architectuurhistorische waarde van het exterieur is er sprake van zeldzaamheid op lokaal niveau.

Conclusie

Bij een toekomstige verbouwing is het van belang dat de nog afleesbare historische gelaagdheid van het pand wordt gerespecteerd. Historische elementen zouden zoveel mogelijk intact moeten blijven, zodat de bouw- en gebruiksgeschiedenis herkenbaar blijft.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Stedenbouwkundig plan

In het plangebied is de ontwikkeling van maximaal 11 woningen voorzien. Zie voor een impressie en concept van de nieuwe situatie ook de situatietekening in figuur 5.1. De bestaande molenaarswoning wordt verbouwd ten behoeve van de realisatie van appartementen. Ten aanzien van het molenhuis blijft het bestaande volume grotendeels behouden. Het karakteristieke dorpsbeeld in combinatie met de molen en melkfabriek blijft hierdoor behouden. Zoals beschreven in paragraaf 1.1 staat het behoud van de monumentale waarden van de molenaarswoning centraal. Voor het plan is daarom ook een cultuurhistorisch bouwonderzoek verricht om te bepalen welke delen van het gebouw behoudenswaardig zijn. Met onderhavige ontwikkeling worden deze waarden behouden en waar mogelijk hersteld.

In het stedenbouwkundig plan zijn verschillende opties onderzocht wat recht doen aan de cultuurhistorische en monumentale waardestelling. In het onderzoek van Monumentenhuis Brabant is onder meer beschreven dat met name de voorgevel van de molenaarswoning architectuurhistorische waarde heeft. Om die reden is in het stedenbouwkundig plan hiermee rekening gehouden, door waar mogelijk deze kenmerken te behouden. Om de vooraanzicht van het gebied te behouden zullen de benodigde buitenruimtes voor de woningen in de molenaarswoning aan de achterzijde van het pand worden gerealiseerd. De voorkeur is momenteel om in de molenaarswoning 2-3 woningen te realiseren. Voor de splitsing van de molenaarswoning dient toestemming te worden verkregen van de Monumentencommissie. Afhankelijk van de participatie, vraag gestuurd ontwikkelen en de behoefte in het dorp zal dit aspect nader worden beoordeeld.

Op het achterterrein van de molen en de molenaarswoningen worden schuurwoningen gerealiseerd. De schuurwoningen kennen een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 4 meter. Met het planvoornemen worden geen sloopactiviteiten voorzien. Er worden enkel werkzaamheden uitgevoerd om de molenaarswoning kwalitatief te upgraden. Het overige deel van het plangebied wordt ingevuld met tuinen, paden, groenvoorzieningen en parkeergelegenheid. De schuurwoningen op het achterterrein zullen via een toegangsweg aan de oostzijde van de molenaarswoningen worden ontsloten op de Dorpsstraat. De schuurwoningen zullen worden voorzien van een oppervlak van circa 50 m² - 100 m². In het huidige stedenbouwkundig plan zijn 8 woningen voorzien in het nieuwe bouwvlak. Zoals in voorgaande alinea is beschreven staat dit aantal niet vast, maar zal aan de hand van vraaggestuurd ontwikkelen de behoefte nader worden bekeken.

Bergingen voor zowel de schuurwoningen als de molenaarswoningen zullen inpandig worden opgelost. De parkeergelegenheden zullen op maaiveld worden gerealiseerd middels parkeerplaatsen: een parkeerterrein aan de entree van het plangebied en een parkeerterrein aan de achterzijde van het plangebied, direct achter de molenaarswoning.

Ten opzichte van de bestaande situatie is sprake van een verbetering van de beeldkwaliteit van de bebouwing en een verbetering van het straatbeeld. De huidige molenaarswoning wordt zowel inpandig als uitpandig verbouwd. Daarnaast zal de entree van het plangebied (aan de voorzijde van de molenaarswoning) worden aangepast met een parkeerterrein en kwalitatief groen. Het rommelige straatbeeld, ontstaan door de vervallen molenaarswoning, zal door onderhavige ontwikkeling worden geüpgraded.

Er kan kortom geconcludeerd worden dat het plan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar is in de omgeving.



Figuur 5.1: (concept) Situatietekening nieuwe situatie.

5.2 Verkeer en parkeren

5.2.1 Verkeer

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de omliggende bestaande wegen. Het appartementengebouw is te bereiken door middel van een nieuwe in- en uitrit ter hoogte van de Dorpsstraat.

De nieuwe woningen hebben een bepaalde verkeersgeneratie tot gevolg. Deze wordt berekend aan de hand van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381). Qua ligging en stedelijkheidsgraad is hierbij uitgegaan van de ligging in het rest bebouwde kom in een niet stedelijk gebied. In onderstaande tabel zijn de extra verkeersbewegingen berekend.

Categorie	Aantal	Minimale norm verkeersgeneratie	Maximale norm verkeersgeneratie	Verkeersgeneratie minimaal	Verkeersgeneratie maximaal
Koop, huis, tussen/hoek en/of Koop, appartement, duur	11	7,0	7,8	77	85,8
Totaal				77	86

Op basis van deze uitgangspunten ligt de verkeersgeneratie voor de woningen op 86 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verwachting is dat de omliggende wegen deze toename van verkeersbewegingen goed kan verwerken, mede door de ligging van het plangebied aan de doorgaande weg van de kern Borkel.

5.2.2 Parkeren

In de Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard, die is vastgesteld op 19 oktober 2008, zijn de geldende parkeernormen opgenomen binnen de gemeente. Hierbij is onderscheid gemaakt in diverse functies (waaronder verschillende typen woningen) en naar gebiedstypen (centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied).

De parkeernota is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Er moet sprake zijn van een eenduidige norm die op eenvoudige wijze binnen de gemeente kan worden toegepast;
- Op basis van de parkeernormen is duidelijkheid richting projectontwikkelaars en bouwers te geven over het aantal te realiseren parkeervoorzieningen.

In de nota is onderscheid gemaakt in diverse functies (waaronder verschillende typen woningen) en naar gebiedstypen (centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied). Het plangebied ligt

in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Hieronder is in het tabel weergegeven hoe de parkeerbehoefte is berekend. Deze parkeerberekening is afgestemd met de gemeente en ook akkoord bevonden in het collegebesluit op het principeverzoek van 15 december 2020. Uitgaande van een worst-case scenario

Woningtype beleidsnota	Parkeernorm	Aantal	Parkeerbehoefte
Woning type III	1,55	11	17,05
TOTAAL: 18 parkeerplaatsen			

In figuur 5.1 is de situatietekening van de nieuwe ontwikkeling opgenomen. Hierop is te zien dat er binnen het plangebied op maaiveld 20 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Binnen het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar voor het realiseren van de verwachte maximale parkeerbehoefte parkeerplaatsen. Het realiseren van de parkeerplaatsen voor dit plan heeft dan ook geen significante nadelige invloed op de parkeerdruk. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Er worden dan ook geen parkeerproblemen verwacht als gevolg van de ontwikkeling.

6. UITVOERINGSASPECTEN

6.1 Handhaving

Eén 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 rechtsregime 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

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van woningen. Dit betreft een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro, waardoor kostenverhaal in principe is vereist. De gemeente en de initiatiefnemer dienen hiertoe een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal is vastgelegd.

7. JURIDISCHE REGELING

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012), de gemeentelijke standaarden en het vigerende bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied', zoals vastgesteld op 28 maart 2013.

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

7.2 Artikelsgewijze toelichting

7.2.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn begrippen opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

7.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;

- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Voor het opstellen van de regels is aangesloten bij de systematiek van het vigerende bestemmingsplan 'Borkel en Schaft'. Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Groen

Tussen de zuidelijke percelen zal een groenbestemming worden opgenomen ten behoeve van een 'bufferzone'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Tuin

De gronden gelegen aan de Dorpsstraat krijgen de bestemming 'Tuin'. Hiermee wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan waarbij voor grondgebonden woningen ook met de bestemming 'Tuin' wordt gewerkt. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn aanbouwen in de vorm van erkers toegestaan, mits voldaan wordt aan de gestelde maatvoeringen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de te realiseren woningen en de bestaande molenaarswoning. Binnen deze bestemming zijn de woningen mogelijk gemaakt, alsook de bijbehorende bergingen, tuinen en parkeerplaatsen. Voor de woningen zijn bouwvlakken opgenomen. Per bouwvlak is de

maximum goot- en bouwhoogte aangeduid op de verbeelding. Het maximum aantal woningen mag niet meer bedragen dan 11. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven en een aan-huis-verbonden beroep. Daarnaast zijn de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groen-, nuts- en parkeervoorzieningen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

7.2.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten aanzien van afwijkende maten en ondergeschikte bouwonderdelen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven wat in ieder geval verstaan dient te worden onder strijdig gebruik.

Algemene aanduidingsregels

In het gebied is een aanduiding opgenomen ten behoeve van de molenbiotop.

Algemene afwijkings- en wijzigingsregels

In deze regels zijn enkele algemene afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen die het bevoegd gezag de mogelijkheid geven om geringe afwijkingen en wijzigingen mogelijk te maken in het plan.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Overleg

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Vooroverleg** met betrokken instanties;
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerpbestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan belanghebbende instanties.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worde gelegd. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

