

Bestemmingsplan 'Eindhovenenseweg 73, Valkenswaard'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Bestemmingsplan 'Eindhovenenseweg 73, Valkenswaard'

Toelichting

Gemeente Valkenswaard

Ontwerp

05 maart 2021

NL.IMRO.0858.BPeindhovenenseweg73-ON01



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding.....	7
1.2.	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2.	Plangebied.....	9
2.1.	Situering	9
2.2.	Bestaande juridische regeling	9
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.2.	Provinciaal beleid	13
3.3.	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4.	Bestaande situatie	25
4.1.	Ruimtelijke en functionele kwaliteit	25
4.2.	Fysieke milieuwaarden.....	26
4.3.	Historische kwaliteit.....	41
Hoofdstuk 5.	Planbeschrijving.....	47
5.1.	Stedenbouwkundig plan.....	47
5.2.	Verkeer en parkeren	48
Hoofdstuk 6.	Uitvoeringsaspecten	51
6.1.	Handhaving.....	51
6.2.	Economische uitvoerbaarheid.....	52
Hoofdstuk 7.	Juridische regeling	55
7.1.	Algemeen	55
7.2.	Artikelsgewijze toelichting	55
Hoofdstuk 8.	Overleg en inspraak	59
8.1.	Voorontwerp	59
8.2.	Zienswijzen	59

Bijlagen		61
Bijlage 1.	Berekening waterberging, Margry Arts Architecten;	
Bijlage 2.	Verkennd bodemonderzoek, Lankelma;	
Bijlage 3.	Stikstofdepositieberekening, Volantis;	
Bijlage 4.	Quickscan flora en fauna, Tritium Advies;	
Bijlage 5.	Aanvullend huismus-, gierzwaluw- en vleermuisonderzoek, Tritium Advies;	
Bijlage 6.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, Volantis;	
Bijlage 7.	Akoestisch onderzoek industrielawai, Volantis;	
Bijlage 8.	Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, BAAC;	
Bijlage 9.	Aanmeldnotitie m.e.r. Eindhovenseweg 73, Valkenswaard, Plan ROS.	

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Eindhovenseweg 73 in Valkenswaard staat de Antonius Paduakerk (Sint-Antoniuskerk). Deze kerk werd in de jaren 1920-1921 gebouwd, nadat Valkenswaard in noordelijke richting was uitgebreid. In 2015 werd de kerk aan de eredienst onttrokken. Sindsdien is gezocht naar een nieuwe invulling van het karakteristieke gebouw. Inmiddels heeft CRA Ontwikkel (hierna: initiatiefnemer) plannen ontwikkeld om het gebouw te transformeren naar 18 appartementen.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Kernwinkelgebied” (vastgesteld d.d. 28 maart 2013, onherroepelijk d.d. 28 juni 2014). Volgens de verbeelding van dat bestemmingsplan 2009” geldt ter plaatse namelijk een maatschappelijke bestemming, waarbinnen appartementen voor reguliere burgerbewoning niet zijn toegestaan. Het plan bevat geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Daarom is het nodig om voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Dit plan met de titel "Eindhovenseweg 73, Valkenswaard" voorziet in een nieuw bestemmingsplan voor de gelijknamige locatie.



Uitsnede bestemmingsplan (het plangebied is globaal blauw omlijnd) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

1.2. Leeswijzer

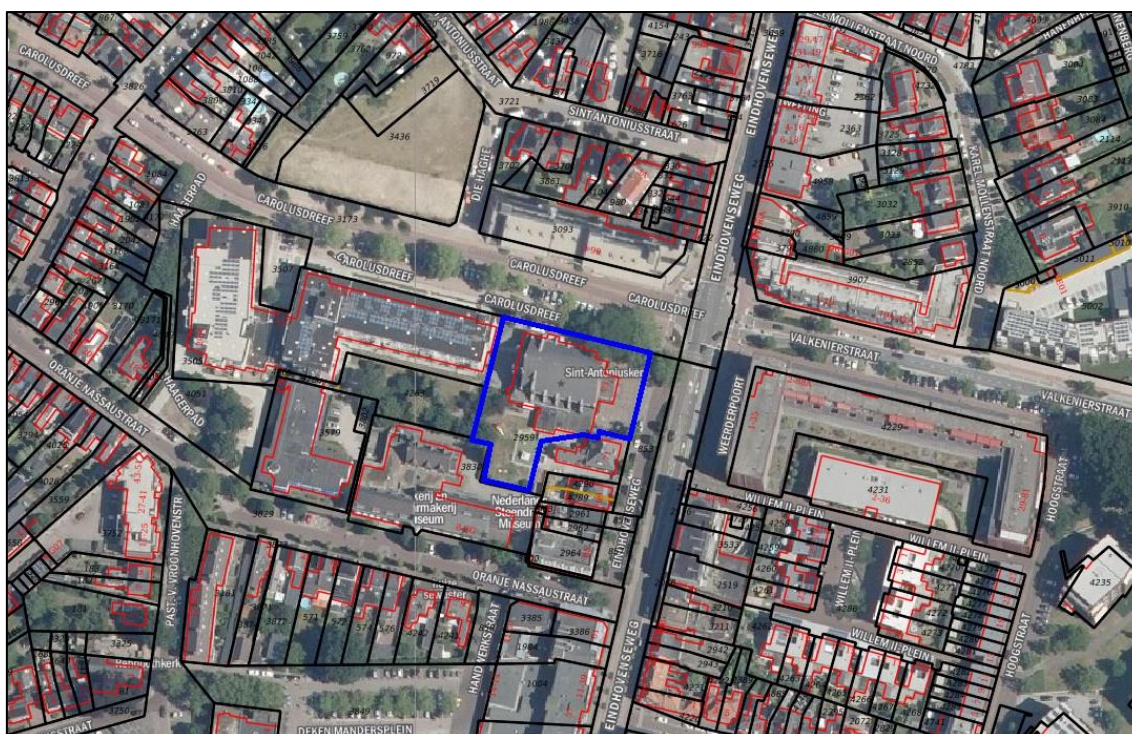
Het bestemmingsplan ‘Eindhovenseweg 73, Valkenswaard’ bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de situering en de geldende juridische regeling opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de bestaande situatie en een verantwoording van alle relevante planologische- en milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de planontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 6 bevat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en handhaving. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de procedure van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2. Plangebied

2.1. Situering

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat een deel van het kavel Eindhovenseweg 73 in Valkenswaard. Het gaat alleen om het deel van het perceel waarop het kerkgebouw staat en een deel van het achtererf. De voormalige parochie maakt geen deel uit van dit plan. Specifiek heeft het plan betrekking op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Valkenswaard, sectie E, nummer 4321.



Uitsnede luchtfoto met kadastrale situatie (het plangebied is globaal blauw omlijnd) (Bron: www.pdok.nl).

2.2. Bestaande juridische regeling

Tot het moment waarop het nieuwe bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 73, Valkenswaard' in werking treedt, geldt onderstaand bestemmingsplan.

Vigerend bestemmingsplan	Vaststelling	Onherroepelijk
Kernwinkelgebied	28-03-2013	28-06-2014

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

Beoordeling plan

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

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is bedoeld om te komen tot een

zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is het aantal treden van de ladder gewijzigd van drie naar in beginsel één trede. In artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening is het volgende opgenomen:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarbij tevens dient te worden ingegaan op de vraag, waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Of het plan is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden bepaald aan de hand van de bepalingen in het Bro, artikel 1.1.1: *‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.’*

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 18 appartementen binnen een voormalig kerkgebouw binnen bestaand stedelijk gebied. Gelet op het bovenstaande is dit een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Daarom dient de toelichting van dit bestemmingsplan een motivering van de behoefte aan de beoogde ontwikkeling te bevatten. In paragraaf 3.2.4 wordt in het kader van de Brabantse Agenda Wonen gemotiveerd dat er in regionaal verband kwantitatief voldoende behoefte bestaat aan de woningen. In paragraaf 3.3.2 is aan de hand van de gemeentelijke woningbouwprogrammering gemotiveerd dat er kwalitatief behoefte bestaat aan de woningen. Korthedshalve wordt hier in deze paragraaf naar verwezen.

Ten slotte is nog vermeldenswaardig dat het plangebied gelegen is binnen het bestaand stedelijk gebied en dat er gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel. Er wordt zelfs een cultuurhistorisch waardevol pand getransformeerd naar een woonbestemming, waardoor de cultuurhistorische waarde behouden blijft voor de omgeving en leegstand wordt voorkomen.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee van duurzame verstedelijking.

3.1.3. Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

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

Beoordeling plan

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

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

Het beleid uit de Omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in programma's en de Omgevingsverordening. De programma's bevatten vooral concrete maatregelen die zelfbindend zijn voor de provincie. De omgevingsverordening bevat vooral bindende regels voor lagere overheden en burgers. Verderop in dit hoofdstuk wordt ingegaan op de Interim omgevingsverordening.

3.2.2. Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

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

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

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

Beoordeling plan

Onderhavig plangebied bevindt zich in binnen het 'Stedelijke concentratiegebied'. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma. Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van provincie Noord-Brabant, mits voldaan wordt aan de regionale woningbouwafspraken en de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.1.2 is al ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.2.4 wordt ingegaan op de Brabantse Agenda Wonen, waarin de meest actuele afspraken voor woningbouw per gemeente en regio zijn weergegeven.

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

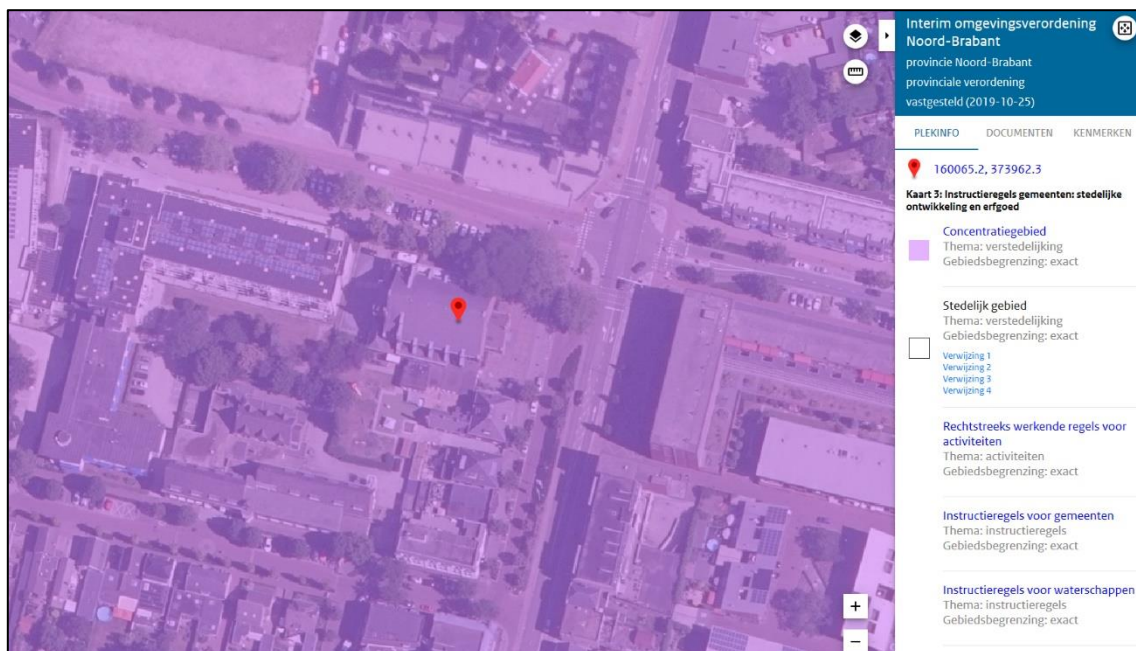
3.2.3. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

- Provinciale milieuverordening
- Verordening natuurbescherming
- Verordening ontgrondingen
- Verordening ruimte
- Verordening water
- Verordening wegen

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

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



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

Instructieregels voor gemeenten: Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

Met dit bestemmingsplan wordt een stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. In de Interim omgevingsverordening is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, binnen 'Stedelijk gebied' dient te liggen. Dat is volgens de kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' het geval, aangezien het gebied binnen 'Concentratiegebied' ligt. In het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet verder onderbouwd worden dat het om een duurzame stedelijke ontwikkeling gaat en dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. In paragraaf 3.1.2 is dit al gemotiveerd.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

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

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. De ontwikkeling voorziet in de transformatie van een bestaand pand binnen bestaand stedelijk gebied. Zoals in paragraaf 3.1.2 van deze toelichting te zien is, is daarbij toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

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

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

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

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

3.2.4. Brabantse Agenda Wonen

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

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

In de Brabantse Agenda Wonen wordt genoemd dat ruim baan moet worden gegeven voor goede plannen. "Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik biedt ruim baan voor 'goede plannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruim baan dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-,

herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.”

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

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van 18 woningen aan de woningvoorraad. De woningen worden opgericht binnen een bestaand bouwwerk, op een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook sprake van een transformatielocatie. Zoals in de Brabantse Agenda Wonen is aangegeven biedt het beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik ‘ruim baan voor goede plannen binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen’, waaronder een transformatielocatie als deze.

In de prognose voor de subregio Eindhoven-Helmond, waartoe Valkenswaard behoort, is geïndiceerd dat de woningvoorraad toeneemt met ongeveer 22.900 tot 27.550 woningen voor de periode 2017-2029. Daarbij is voor de gemeente Valkenswaard geïndiceerd dat deze bandbreedte een toename van 475 tot 825 woningen betreft. De toevoeging van 18 woningen op basis van dit bestemmingsplan past ruimschoots binnen deze bandbreedte.

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

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Valkenswaard

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

Deel A van de structuurvisie bevat de toekomstvisie voor Valkenswaard tot 2030. Dit wordt gedaan aan de hand van verschillende thema's. Vervolgens wordt per gebied aangegeven welke uitgangspunten hier centraal staan. Voor dit bestemmingsplan is met name het gebied ‘Stedelijk Linten’ van belang, aangezien het plangebied aan een ‘centrumlint’ gelegen is.

Kenmerkend element binnen de kernen zijn over het algemeen de linten. De linten zijn belangrijke structuurdragers voor de kernen, zij hebben een belangrijke ontsluitingsfunctie en zijn het 'gezicht' van de gemeente. Het beleid in deze linten is erop gericht de oorspronkelijke diversiteit in de bebouwing te handhaven met de mogelijkheid om binnen de bestaande context (in relatie met de omgeving) gericht nieuwe elementen toe te voegen, rekening houdend met mogelijke accenten op stedenbouwkundig geëigende locaties. Ontwikkelingen die bijdragen aan de beeldkwaliteit van de linten zijn van belang voor de gemeente. Bijdragen aan het in stand houden van de cultuurhistorische waardevolle kwaliteiten Valkenswaard heeft zowel kenmerken van een dorp als door toenemende ontwikkelingen steeds meer stedelijke kenmerken gekregen. Het behoud van de cultuurhistorische verweving en kleinschaligheid wordt in principe gerespecteerd. Daarnaast dienen bestaande, voor Valkenswaard kenmerkende elementen, zowel bebouwd als onbebouwd (dorpsgezichten, natuur en waardevolle open ruimten), behouden te blijven.

De centrumlinten Eindhovenseweg, Luikerweg en Leenderweg/Waalreseweg hebben allen te lijden onder de grote verkeersdruk. Als deze druk verminderd wordt, kan de inrichting van deze linten worden aangepast en meer worden gericht op de verblijfskwaliteit van een centrum.

De prioriteit van herontwikkeling ligt achtereenvolgens op de centrumlinten, het centrum, gemengde linten, woonlinten en vervolgens in de woonwijken. Voor de bebouwing aan de centrum- en gemengde linten geldt dat intensiveren tot de mogelijkheden behoort. Concentratie is hier mogelijk, nieuwe (centrum)functies kunnen worden toegevoegd indien ruimtelijk inpasbaar.

Voorkomen moet worden dat door de nieuwbouw deze linten een aaneengesloten front vormen en het lint een steeg wordt. Aandacht aan bijvoorbeeld de rooilijn en de hoogte is hierbij van groot belang.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woonappartementen in een voormalig kerkgebouw aan een centrumlint in Valkenswaard. Daarbij blijft het voormalige kerkgebouw zoveel mogelijk behouden, maar krijgt het gebouw wel een moderne uitstraling. Dit is een goed voorbeeld van een stedelijke ontwikkeling waarbij de oorspronkelijke diversiteit in de bebouwing wordt gehandhaafd, maar waar tevens binnen de bestaande context nieuwe elementen worden toegevoegd. De cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten van het gebouw blijven behouden voor het lint. Met de ontwikkeling is sprake van een herontwikkeling van de voormalige kerklocatie, waarbij enerzijds sprake is van intensivering en anderzijds de cultuurhistorische verweving en kleinschaligheid gerespecteerd worden. Doordat de bestaande contouren van het gebouw zo veel mogelijk worden gerespecteerd, wordt voorkomen dat er op deze hoek van de kruising Eindhovenseweg/Carolusdreef een front ontstaat.

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

3.3.2. Woningbouwprogrammering 2019-2021

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

Context in 2019

De context in 2019 is wezenlijk veranderd ten opzichte van de context in 2015. De economische crisis is duidelijk voorbij en de woningmarkt is zelfs oververhit, met name in de grotere steden met uitstraling naar de randgemeenten. Landelijk is sprake van een groot woningtekort. Ook in Brabant ligt er nog een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. De woningbouwopgave biedt ook kansen voor de aanpak van thema's als leegstand en transformatie van de teruglopende detailhandel. Woningbouw is het enige type vastgoed waar de komende jaren nog een behoorlijke vraag naar is, in tegenstelling tot bijvoorbeeld winkels, kantoren en maatschappelijk vastgoed. Woningbouw kan daarom ook vrijwel als enige sector een substantiële bijdrage leveren aan maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken zoals het terugdringen van leegstand en verloedering en daarmee het verhogen van de binnenstedelijke ruimtelijke kwaliteit. Het is daarom belangrijk dat plannen voor herbestemming van leegstaande gebouwen of plannen voor inbreiding voorrang krijgen op uitbreidingslocaties.

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

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

Kwantitatieve behoefte

Voor de kwantitatieve woonbehoefte is de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant leidend. De laatste prognose van de provincie (2017) geeft voor

Valkenswaard een behoefte van 15.255 woningen op 1-1-2029. Om de aanvullende behoefte voor de komende 10-jaarsperiode te berekenen moeten hier de huidige woningvoorraad en plannen in uitvoering van afgetrokken worden. Uit de Woningbouwprogrammering 2019-2021 blijkt dat er derhalve op peildatum 1-1-2019 behoefte was aan nog 600 woningen. Daarvan waren 350 woningen al opgenomen in de programmering (harde/zachte plancapaciteit), waardoor een aanvullende behoefte van 250 woningen bestond op 1-1-2019.

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

Kwalitatieve behoefte

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

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

Kwalitatief heeft gemeente Valkenswaard de volgende ambities:

- Jongeren voor Valkenswaard behouden en jongeren en jonge gezinnen aantrekken door een aantrekkelijke woongemeente te zijn. Er dient meer aandacht te zijn voor niet alleen sociale huurwoningen, maar ook andere woningtypen zoals betaalbare (instapklare) koopwoningen en commerciële huur tot € 1.000,- per maand;
- Realiseren van relatief kleine, betaalbare en levensloopbestendige woningen (nul-treden woningen) voor de huisvesting van ouderen. Een neveneffect is dat hierdoor doorstroom op gang komt, waar andere doelgroepen (jongeren en jonge gezinnen) bij gebaat zijn;
- Betere verbinding tussen wonen en zorg, waarbij de zorgvraag de eisen aan de huisvesting bepaalt;

- Zorgen voor een duurzame woningvoorraad, waarbij wordt gestreefd naar nul-op-de-meter;
- Realiseren van een compacter centrum, onder andere door aan de randen van het kernwinkelgebied leegstaande niet-woonfuncties te herontwikkelen naar woonfuncties. Transformaties met toevoeging van appartementen is daarbij vaak noodzakelijk;
- Invulling geven aan locaties die al deel uitmaken van de woningbouwprogrammering (harde en/of zachte plancapaciteit) en prestatieafspraken met Woningbelang.

Beoordeling plan

Dit plan voorziet in de realisatie van 18 appartementen binnen een voormalig kerkgebouw binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie ligt aan de rand van het kernwinkelgebied. Hoewel het project zelf nog niet voorkomt in de woningbouwprogrammering, draagt het project wel bij aan meerdere van de hierboven genoemde ambities van gemeente Valkenswaard. Ook kwantitatief is voldoende ruimte voor deze ontwikkeling. Zeker omdat voor deze vorm van transformatie binnen stedelijk gebied ruim baan wordt gegeven in de Brabantse Agenda Wonen. Zodoende kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid.

3.3.3. Nota ruimtelijke kwaliteit

De Nota ruimtelijke kwaliteit (vastgesteld op 24 maart 2016) is de opvolger van de Welstandsnota uit 2004 en is dan ook bedoeld als gemeentelijk toetsingskader van ruimtelijke plannen en initiatieven als het gaat om ruimtelijke kwaliteit (welstand).

In de Nota ruimtelijke kwaliteit is gemeente Valkenswaard in verschillende themagebieden onderverdeeld. Deze themagebieden verschillen in hun ruimtelijke verschijningsvorm door de ontstaansgeschiedenis, planningsmethode, bouwperiode of functie. Binnen de themagebieden vallen verschillende buurten, per buurt is een daarop toegesneden inspiratiekader toegevoegd, waar aspecten worden uitgelicht die bijvoorbeeld ook te maken hebben met het perceel en de openbare ruimte. Per thema is tenslotte een overkoepelend toetsingskader opgesteld voor de uiteindelijke welstandstoets door de welstandscommissie.

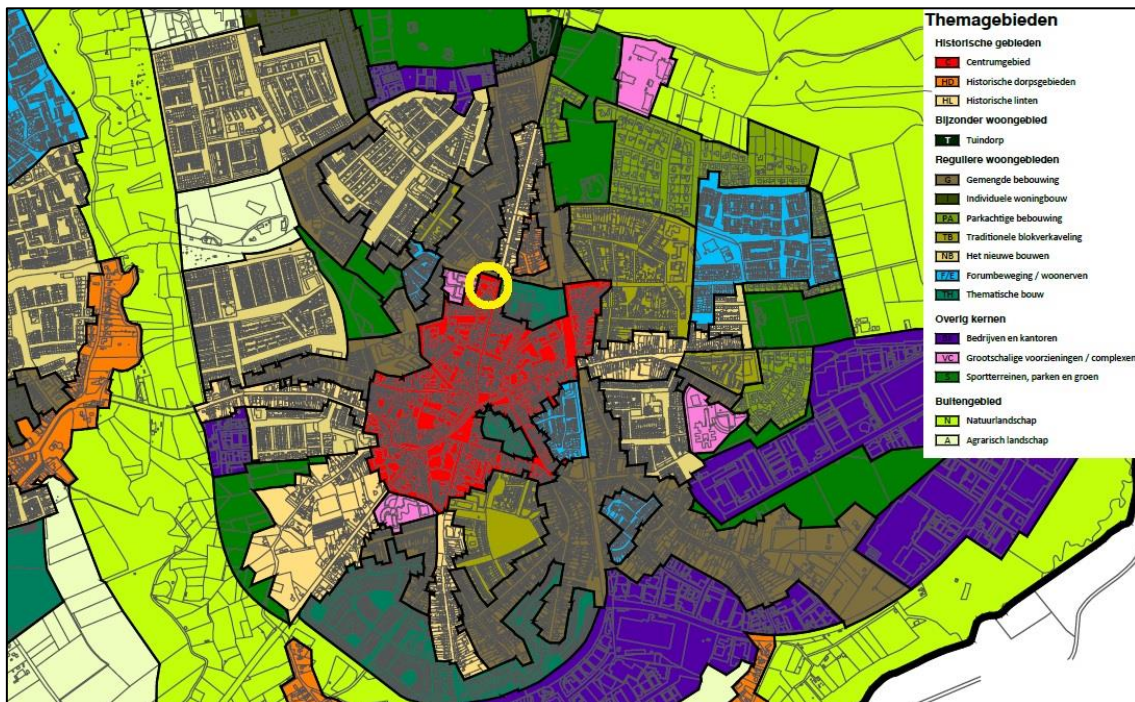
Met de vastlegging van welstandsniveaus wordt aangegeven in welke gebieden in de gemeente meer regulering is gewenst en welke gebieden met een minder strenge toetsing afkunnen. In de gebieden waar de historische kwaliteiten hierom vragen is een bijzonder welstandsniveau van toepassing. Dit is een strenge, maar vooral gedetailleerde toets door de welstandscommissie.

Beoordeling plan

Het plangebied is gelegen binnen het themagebied 'Centrumgebied'. De ruimtelijke kenmerken van dit gebied zijn:

- Kernwinkelgebied, horeca én belangrijkste concentratie van openbare functies en (zakelijke) dienstverlening;
- Historisch gegroeid rond kruising van de oude linten naar buitengebied;
- Individuele cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- Afwisselende bebouwing van oudere en nieuwere panden naast elkaar;
- Grote variatie aan architectuur en vormgeving;
- Veel verkeersdruk: aandacht nodig voor een prettig verblijfsgebied.

- Samenhang van de openbare ruimte in het hele gebied (nog) niet optimaal.



Uitsnede kaart met themagebieden Nota Ruimtelijke kwaliteit (plangebied geel omcirkeld)

Gelet op de aard van dit plan is met name de ‘individuele cultuurhistorisch waardevolle bebouwing’ aan de orde. In de Nota ruimtelijke kwaliteit is aangegeven dat naast de stedenbouwkundige structuur ook de cultuurhistorie aandacht dient te krijgen. Dit gaat dan vooral om individuele cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de bijbehorende erfinrichting en de omliggende openbare ruimte. Het centrum kent een aantal cultuurhistorisch waardevolle plekken die gezien de stedenbouwkundige opbouw en architectuur behouden moeten blijven. Kenmerkend voor het hele centrum is de grote variatie in bouwstijl en architectuur waardoor de gebouwen op zichzelf staan en weinig samenhang vertonen. Ter inspiratie zijn de volgende punten meegegeven voor het centrumgebied:

Gebouwen

- Stel de ambitie hoog. Het centrum is hét visitekaartje van Valkenswaard! Maak er iets moois van.
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op massa, de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Geef de bebouwing een duidelijke oriëntatie op de belangrijkste openbare ruimte: de straat.
- Neem bij ontwikkeling de herkenbare opbouw met overwegend individuele panden als uitgangspunt.
- Nieuwe ingrepen mogen een eigen architectuur hebben, binnen de gegroeide gevarieerde omgeving, maar neem de spelregels in acht van maat en schaal, rooilijnen, open en gesloten wand, rustige en natuurlijk kleur- en materiaalgebruik en de kapvorm. In de stijl en de detaillering zit vooral de variatie. Deze zullen zorgvuldig moeten zijn en van een passend niveau.

- Zorg voor een evenwichtige opbouw in de gevelindeling: rust in variatie door een eenduidige architectuur per pand.
- Hou in het kernwinkelgebied rekening met gesloten gevelwanden en sluit hierbij aan / hou ze gesloten.
- Zorg bij winkels dat de onderbouw (etalage/entree) een geheel vormt met de bovenbouw.

Percelen

- Maak duidelijke begrenzingen van openbaar en privaat gebied.
- Probeer het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte te situeren, bijvoorbeeld inpandig, ondergronds of binnen bouwblok.

Openbare ruimte

- Zorgvuldig beheer van de openbare ruimte. De openbare ruimte is een belangrijk aspect van de centrumbeleving denk hierbij aan bestrating, straatmeubilair en bomenstructuur).
- Probeer de geparkeerde auto's uit het straatbeeld te halen (meer ruimte voor verblijfsgebied) en zorg voor duidelijke parkeerlocaties.
- Zorg voor een aangenamer verblijfsgebied door vergroening en aantrekkelijke inrichting.
- Beperk de losse bebording, reclame-uitingen en uitstallingen in de openbare ruimte ten behoeve van een ordelijk en overzichtelijk openbaar gebied.

Bij de planvorming is veel aandacht besteed aan de inspiratiepunten uit de Nota ruimtelijke kwaliteit. Het cultuurhistorisch waardevolle pand blijft behouden en de nieuwe appartementen worden zo veel mogelijk binnen de bestaande massa gerealiseerd. De nieuwe ingrepen aan het gebouw hebben weliswaar een eigen structuur, maar passen binnen de maat, schaal en de verschijningsvorm van het bestaande kerkgebouw en de omgeving. De oriëntatie van het individuele pand blijft onveranderd. Het parkeren wordt op het achterterrein opgelost, waardoor de ontwikkeling niet zal zorgen voor geparkeerde auto's in het straatbeeld.

Een en ander wordt bij de aanvraag om omgevingsvergunning verder uitgewerkt. Deze aanvraag omgevingsvergunning zal worden getoetst aan de bijzondere toetsingscriteria die gelden voor het centrumgebied.

3.3.4. Agenda 22

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

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

openbare ruimte en van gebouwen, maar ook om bijvoorbeeld digitale toegankelijkheid van de website.

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

Beoordeling plan

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

Hoofdstuk 4. Bestaande situatie

4.1. Ruimtelijke en functionele kwaliteit

4.1.1. Ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied ligt ten noorden van het centrum van de kern Valkenswaard, maar behoort niet tot het kernwinkelgebied. Het perceel is gelegen aan de kruising tussen de Eindhovenseweg en de Carolusdreef en Valkenierstraat. Deze kruising wordt gekenmerkt door grote bouwmassa's op de hoeken, waaronder drie appartementengebouwen van 4 of meer bouwlagen en het voormalige kerkgebouw zelf. Met name de hoek van de kruising waarop het plangebied zich bevindt, ziet er groen uit vanwege groene bermen met laanbeplanting.



*Zicht vanuit de Valkenierstraat op het plangebied, met links de Eindhovenseweg en rechts de Carolusdreef
(Bron: <https://www.google.nl/maps, streetview>)*

4.1.2. Functionele kwaliteit

Ten westen van het perceel staat het compleet vernieuwde wooncomplex De Haagacker met binnentuin waar zelfstandig wonen in combinatie met 24-uurszorg wordt aangeboden.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Carolusdreef. Aan de overkant van deze straat staat appartementencomplex Die Haeghe. Ten noordwesten van het plangebied ligt een onbebouwd terrein (voormalige schoollocatie) waarvoor onlangs een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden (Carolusdreef 100), waarmee de realisatie van 23 gestapelde en 14 grondgebonden woningen wordt mogelijk gemaakt.

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de (ventweg van de) Eindhovenseweg, met aan de overkant van deze straat het appartementencomplex Willem II. Verder naar het zuiden zijn aan beide zijden van de Eindhovenseweg panden gelegen met gemengde functies (detailhandel, dienstverlening, etc.) in de plint en wonen op de verdieping.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied enerzijds aan de voormalige parochiewoning, die op dit moment in gebruik is als kinderopvang, en de achterzijde van het 'museumkwartier' (het Nederlands Steendrukmuseum en het Valkerij en Sigarenmakerij Museum).

4.2. Fysieke milieuwaarden

4.2.1. Water

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

Beleid

[Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021](#)

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

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

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

[Waterbeheerplan 2016-2021](#)

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

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

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

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

[Gezamenlijke Keur 2015](#)

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

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

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Deze maatregelen moeten voldoen aan bepaalde eisen en een minimale compensatie zoals genoemd in artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015.

[Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2022](#)

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

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

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

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

Tabel 8 Eisen aan in- en uitbreidingen

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

Beoordeling plan

In de bijlagen is een berekening opgenomen van de huidige bebouwing en erfverharding vergeleken met de bebouwing en erfverharding in de toekomstige situatie. Uit die berekening blijkt dat het verhard oppervlak afneemt van 2.615 m² naar 2.172 m². Het oppervlak aan bebouwing neemt af van 1.921 m² naar 1.394 m², waardoor in de nieuwe situatie 10.540 liter minder op het riool zal worden geloosd dan in de bestaande situatie. De erfverharding zal met 84 m² slechts beperkt toenemen. Daarnaast wordt een deel van de parkeerplaatsen (282 m²) waterdoorlatend uitgevoerd, zodat het water ter plaatse in de bodem kan infiltreren.

Gelet op het Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2022 voldoet het plan en zijn geen aanvullende maatregelen nodig.

4.2.2. Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historisch) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Beoordeling plan

Naar aanleiding van deze ontwikkeling is door Lankelma een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek besproken.

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 4,3 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Algemeen

In een aantal grondmengmonsters zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, lood, zink, PCB, minerale olie en/of PAK aangetroffen. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Uit de analyseresultaten blijkt dat in grondmonster B18-2 (bovengrond) analytisch een sterk verhoogd gehalte met PAK is aangetoond. In de overige grond(meng)monsters zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond.

In het grondwater uit peilbuis B2 zijn analytisch licht verhoogde gehalten met molybdeen, som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen en vinylchloride aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond indicatief als klasse AW2000 danwel wonen en plaatselijk als klasse industrie (boring B2) danwel niet toepasbaar (boring B18) beschouwd worden. De ondergrond kan op basis van het Besluit bodemkwaliteit indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Voormalige ondergrondse tank/vulpunt

Uit archiefonderzoek blijkt er sprake te zijn van twee voormalige ondergrondse tanks die inmiddels geruime tijd geleden zijn gesaneerd. In de ondergrond ter plaatse ondergrondse tank zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. In grondmonster B3-1 (bovengrond ter plaatse van het vulpunt) is analytisch een licht verhoogd gehalte met minerale olie aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt niet de interventiewaarde.

In het grondwater uit peilbuis B1 (voormalige ondergrondse tank) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met barium en zink aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden. De bovengrond ter plaatse van het vulpunt kan op basis van het Besluit bodemkwaliteit indicatief als klasse niet toepasbaar worden beschouwd.

Asbest

Bij drie boringen is puin in de bovengrond aangetroffen. Er zijn geen verdere gegevens of een certificaat voorhanden. Daarom wordt het aangetroffen puin als asbestverdacht beschouwd.

Conclusie

Naar aanleiding van het voorgaande adviseert Lankelma om vanuit milieuhygiënisch oogpunt nader onderzoek uit te voeren met betrekking tot de parameter PAK ter plaatse van boring B18 en de parameter asbest in puin.

Omdat momenteel binnen het plangebied bebouwing aanwezig is, is er geen mogelijkheid om op dit moment nader bodemonderzoek te verrichten. Dit onderzoek volgt dan ook in een latere fase bij de vergunningverlening voor dit project.

4.2.3. Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

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

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een natuurgebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen (Natura2000-gebied). De dichtstbijzijnde stukjes natuur die onderdeel uitmaken van het Natura2000-netwerk zijn de waterloop De Dommel (ongeveer 1,3 km ten westen van het plangebied) en bos- en vennengebied ten noordoosten van Valkenswaard rondom de waterloop Tongelreep (op ongeveer 1,7 km ten oosten van het plangebied). Beide gebieden maken deel uit van het Natura2000-gebied "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux". Op ongeveer 600 meter ten noordoosten van het plangebied (natuurgebied De Kleine Meer) ligt het dichtstbijzijnde stukje Natuurnetwerk Nederland (zoals deze is begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant in de Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant). Verder is het plangebied niet gelegen binnen of in de nabijheid van een belangrijk weidevogelgebied.

Directe negatieve effecten van dit project op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn vooral gelet op de afstand van het projectgebied tot aan deze natuurgebieden niet te verwachten. Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om die reden is door Volantis een stikstofdepositieberekening gemaakt, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Hierna worden de belangrijkste onderzoeksresultaten besproken.

Uit de berekening blijkt dat de stikstofuitstoot ter plaatse van de nabijgelegen Natura 2000 gebieden maximaal 0,00 mol/ha/jaar betreft. Hiermee wordt voldaan aan het wettelijk kader en is een Wnb-vergunning niet noodzakelijk.

Aangetoond is dat als gevolg van het plan geen toename van stikstofdepositie te verwachten is in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat significante gevolgen voor beschermde habitats en hieraan gekoppelde soorten als gevolg van stikstofdepositie op voorhand zijn uitgesloten. De instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden worden gerespecteerd en de natuurlijke kenmerken worden niet aangetast.

Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

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

In het kader van deze bestemmingsplanherziening is door Tritium Advies een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van flora en fauna in het plangebied. Voor een aantal soorten is nadien aanvullend onderzoek uitgevoerd. De resultaten van beide onderzoeken zijn gerapporteerd en opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Hierna zijn per soortgroep de belangrijkste bevindingen en conclusies uiteengezet.

Flora

Uit de quickscan naar flora en fauna is gebleken dat binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten flora zijn aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Het te verbouwen kerkgebouw bevat pannendaken met openingen die geschikt zijn als jaarrond beschermde vaste verblijfplaats voor huismussen en gierzwaluwen. Om uit te kunnen sluiten dat het gebouw gebruikt wordt door deze vogelsoorten is door middel van een aantal veldbezoeken aanvullend onderzoek uitgevoerd naar deze soorten. Locaties van nesten en essentiële onderdelen van het leefgebied zijn hierbij geïnventariseerd. Het nader onderzoek is uitgevoerd binnen de voorgeschreven periodes die gelden voor de afzonderlijke vogelsoorten. Tijdens het aanvullend onderzoek zijn er binnen het plangebied geen vaste verblijfplaatsen van huismussen of gierzwaluwen aangetroffen. De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook geen significant negatief effect op (het leefgebied van) deze soorten en andersom vormen deze soorten geen beperking voor de ontwikkeling.

Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of

verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Vleermuizen

Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van tuinen van woningen. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten.

De bebouwing in het plangebied is geschikt als vaste verblijf- of voortplantingsplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Om uit te kunnen sluiten dat het gebouw gebruikt wordt door vleermuizen is aanvullend onderzoek uitgevoerd in de vorm van een aantal veldbezoeken in twee perioden (periode 15 mei-15 juli en periode 15 augustus-1 oktober). Tijdens het aanvullend onderzoek zijn er binnen het plangebied geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Binnen het onderzoeksgebied wordt wel gevoerageerd door de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Het betreft echter geen essentieel foerageergebied omdat er in de omgeving voldoende alternatief foerageergebied aanwezig is. Tevens zijn er geen significante vliegroutes aangetroffen.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen significant negatief effect op (het leefgebied van) vleermuizen heeft en andersom vormen vleermuizen geen beperking voor de ontwikkeling.

Grondgebonden zoogdieren + amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen en vissen. Wel dient er in zowel de sloop- als bouwfase voor te worden gezorgd dat bij het inrichten van het bouwterrein wordt voorkomen dat het gebied aantrekkelijk wordt voor de vestiging van de rugstreeppad. Het ontstaan van poeltjes of plassen op het bouwterrein in het zomerhalfjaar (vanaf april) dient te wordt voorkomen, zodat er geen geschikt voortplantingswater voor de rugstreeppad aanwezig zal zijn.

Ongewervelden/ overige soorten

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

Zorgplicht

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

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft geen nadelige effecten voor beschermde gebieden. Voor wat betreft soortenbescherming kan op basis van de quickscan flora en fauna worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van een aantal soortgroepen geen negatieve gevolgen zal hebben als de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels in acht worden genomen. Zodoende kan een overtreding van de natuurwetgeving worden voorkomen. Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, wordt geadviseerd de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uit te voeren.

Nader onderzoek naar huismussen, gierzwaluwen en gebouwbewonende vleermuizen is noodzakelijk om de effecten van het plan voor deze soorten en andersom in beeld te brengen. De resultaten van die onderzoeken zullen op een later moment aan deze subparagraaf worden toegevoegd.

4.2.4. Geluid

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

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

Wegverkeerslawaaai

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen binnen de geluidzone van de Carolusdreef en Valkenierstraat. Daarom is onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op deze wegen op de gevels van de nieuwe woningen. De Eindhovenseweg is momenteel ook nog zoneplichtig, maar wordt binnen tien jaar een 30 km/uur-zone en zodoende niet zoneplichtig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Eindhovenseweg en Oranje Nassaustraat (eveneens 30 km/uur) alsnog meegenomen in het onderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd door Volantis en het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd. De belangrijkste onderzoeksresultaten worden hieronder besproken.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai $L_{den} \leq 48$ dB wordt overschreden op enkele locaties. De hoogst optredende gevelbelasting bedraagt, inclusief de 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh, 57 dB. Overwogen is of met bepaalde maatregelen de geluidsbelasting zou kunnen worden gereduceerd. Gebleken is dat dit redelijkerwijs niet mogelijk is. Hoewel de voorkeursgrenswaarde niet wordt gehaald, blijkt uit bovenstaande dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. Het verlenen van een hogere waarde behoort dan ook tot de mogelijkheden.

Vanwege het voorgaande is aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels aan de orde. Volgens het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de gevel $G_{A;k}$, voor verblijfsgebieden van woonfuncties minimaal de bepaalde geluidbelasting minus 33 dB te bedragen. Verder wordt ervan uitgegaan dat een gevel, bij een bouwkundige opzet conform de huidige stand der techniek, aan de minimaal vereiste $G_{A;k} \geq 20$ dB(A) voldoet.

De voorzieningen, zoals door de architect op de tekening aangegeven en benoemd in het onderzoeksrapport, zijn voldoende om aan de beoordelingscriteria voor wat betreft karakteristieke gevelgeluidwering te voldoen.

Het belangrijkste aspect bij de uitvoering van geluidsisolerende voorzieningen, vormt de zorgvuldigheid waarmee deze worden uitgevoerd. Dit geldt in het bijzonder voor het dichten van kieren en naden. Toepassing van andere materialen dan aangeduid in het onderzoeksrapport, is mogelijk mits door meting of berekening wordt aangetoond dat aan de minimaal vereiste materiaaleigenschappen wordt voldaan.

Bij toepassing van de in deze rapportage genoemde geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daar waar door ontwerptechnische omstandigheden niet in een geluidluwe gevel voorzien kan worden zijn voldoende compenserende maatregelen getroffen om te kunnen voldoen aan een goed woon- en leefklimaat.

Industrie-en spoorweglawaaai

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

Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie- en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor dit plan. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen kan ook ten aanzien van wegverkeerslawaai een goed woon-en leefklimaat gegarandeerd worden. Initiatiefnemer heeft gemeente Valkenswaard verzocht een hogere waarde te verlenen voor de voorgenomen ontwikkeling. Het besluit hierop wordt gelijktijdig met het (ontwerp)bestemmingsplan gepubliceerd.

4.2.5. Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Beoordeling plan

Zowel gezien de oppervlakte als het aantal woningen valt het project waarvoor dit bestemmingsplan is gemaakt, zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in

betekenende mate” bijdragend. Bovendien wordt met dit bestemmingsplan geen gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven.

Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden gemotiveerd dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dat kan aan de hand van de NSL-monitoringstool van Rijksoverheid. Met de tool is voor verschillende rekenpunten langs drukke (binnenstedelijke) wegen inzichtelijk gemaakt hoe hoog de waarden stikstofdioxide of fijn stof op deze plekken zijn. Twee van deze rekenpunten liggen ter hoogte van het plangebied.

Tabel reken- en toetswaarden Monitoringstool NSL				
	NO2-concentratie	PM10-concentratie	PM10-overschrijdingsdagen	PM2,5-concentratie
Goed	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 35 dagen	< 20 µg/m ³
Λ	35 - 38.5 µg/m ³	35 - 38.5 µg/m ³	35 - 37 dagen	20 - 23.5 µg/m ³
 	38.5 - 40.5 µg/m ³	38.5 - 40.5 µg/m ³	37 - 38 dagen	23.5 - 25.5 µg/m ³
V	40.5 - 42.5 µg/m ³	40.5 - 42.5 µg/m ³	38 - 39 dagen	25.5 - 27.5 µg/m ³
Slecht	> 42.5 µg/m ³	> 42.5 µg/m ³	> 39 dagen	> 27.5 µg/m ³
Rekenresultaten meetpunt 15857858 (L N69 - Eindhoveneweg)				
	NO2-concentratie	PM10-concentratie	PM10-overschrijdingsdagen	PM2,5-concentratie
2018	26,0 µg/m ³	21,6 µg/m ³	9,5 dagen	13,5 µg/m ³
2020	19,9 µg/m ³	19,6 µg/m ³	7,3 dagen	12,2 µg/m ³
2030	10,2 µg/m ³	15,6 µg/m ³	6,0 dagen	9,2 µg/m ³
Rekenresultaten meetpunt 15857867 (R N69 - Eindhoveneweg)				
	NO2-concentratie	PM10-concentratie	PM10-overschrijdingsdagen	PM2,5-concentratie
2018	28,0 µg/m ³	22,0 µg/m ³	10,1 dagen	13,7 µg/m ³
2020	20,8 µg/m ³	19,8 µg/m ³	7,5 dagen	12,2 µg/m ³
2030	10,3 µg/m ³	15,6 µg/m ³	6,0 dagen	9,2 µg/m ³

In bovenstaande tabel zijn voor beide rekenpunten nabij het plangebied de meetgegevens weergegeven voor de jaren 2018, 2020 en 2030. De grenswaarden en overschrijdingsdagen voor stikstofdioxide en fijn stof worden niet overschreden en zullen ook de komende jaren nog dalen. Zodoende kan worden geconcludeerd dat de lucht ter plaatse van het project van een dusdanige kwaliteit is dat gesproken kan worden over een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

4.2.6. Bedrijven en milieuzonering

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

genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

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

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat als er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter naar 10 meter wordt verminderd en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden per milieucategorie weergegeven voor beide omgevingstypen.

Milieucategorie (bron: VNG 2007)	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk (in m)	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied (in m)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Beoordeling plan

Een gemengd gebied is volgens de VNG-publicatie "een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal

bepalend.” Gelet op deze bepaling ligt het plangebied binnen ‘gemengd gebied’. Het plangebied ligt namelijk binnen het kernwinkelgebied met vooral aan de Eindhovenseweg veel centrumvoorzieningen zoals detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca. Zodoende is het gerechtvaardigd de betreffende richtafstanden met één stap te verminderen.

Het plangebied ligt niet binnen de richtafstand van een bedrijf van milieucategorie 3.2 of hoger. Bedrijven of activiteiten van die milieucategorieën zijn hoofdzakelijk op bedrijventerreinen gevestigd. Nu deze milieucategorie niet in de omgeving voorkomt en gelet op de bijbehorende richtafstanden, volstaat het om binnen een afstand van 50 meter van het plangebied de niet-woonfuncties te beoordelen in het kader van milieuzonering.

Centrumbestemming

Binnen 50 meter van het plangebied is volgens het geldende bestemmingsplan “Kernwinkelgebied” de bestemming ‘Centrum-2’ opgenomen op panden tussen het plangebied en de Oranje Nassastraat en aan de overzijde van de Eindhovenseweg tussen de Valkenierstraat en de Beelmanstraat. Op de begane grond mogen hier detailhandel, dienstverlening en horeca van horecacategorie 1 voorkomt. Overige niet-woonfuncties zijn alleen toegestaan waar deze concreet zijn aangeduid op de verbeelding, maar dergelijke aanduidingen komen niet voor in deze delen van de centrumbestemming.

Detailhandel (SBI2008-code: 47) en dienstverlening (SBI2008-code: 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82) hebben allebei alleen een richtafstand van 10 meter voor geluid, die in gemengd gebied ook nog eens terug mag worden gebracht naar 0 meter. Horecacategorie 1 is volgens het bestemmingsplan winkelgebonden daghoreca, zoals broodjeszaken, ijssalons, eethuisjes en lunchrooms. Dergelijke horeca (SBI2008-code: 561) heeft een richtafstand van 10 meter voor geur, geluid en gevaar. Ook hier geldt dat voor de aspecten geur en geluid de richtafstand naar 0 meter mag worden teruggebracht. Voor gevaar blijft de richtafstand van 10 meter in stand. De gevel van het nieuwe woongebouw ligt op meer dan 30 meter van de inrichtingsgrens van deze centrumvoorzieningen, waardoor deze geen belemmering vormen voor het plan en andersom.

Maatschappelijke bestemming Eindhovenseweg 71

Op deze locatie is de maatschappelijke bestemming opgenomen ten behoeve van een pastoriewoning, maar deze is feitelijk in gebruik als kinderdagverblijf. Kinderopvang (SBI2008-code: 871) heeft een richtafstand van 30 meter ten aanzien van geluid. In gemengd gebied geldt zodoende een richtafstand van 10 meter tussen de nieuwe woningen binnen het plangebied en de kinderopvang. Omdat aan deze richtafstand niet wordt voldaan, is door Volantis door middel van een akoestisch onderzoek de geluidimmissie van het kinderdagverblijf inzichtelijk gemaakt. De geluiduitstraling is berekend op basis van de representatieve bedrijfssituatie. De resultaten van dat onderzoek zijn opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

In het kader van goede ruimtelijke ordening is een toets uitgevoerd volgens de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidniveaus zijn hierbij getoetst aan de richtwaarden uit de publicatie. In beide gevallen wordt

voldaan aan de richtwaarden uit de tweede stap van de VNG-publicatie. Hiermee is aangetoond dat:

- het kinderdagverblijf op basis van maximaal mogelijke planologische invulling niet wordt beperkt in de rechten;
 - er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
 - ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat.
- Met de waarden die nu vastgesteld worden wordt eveneens voldaan aan de eisen uit het activiteitenbesluit.

Maatschappelijke bestemming woonzorgcomplex De Haagacker

Op deze locatie is de maatschappelijke bestemming opgenomen ten behoeve van een woonzorgcomplex en zorgplaatsen. Een dergelijke functie is gelijk te stellen met een verpleeghuis (SBI2008-code: 871) en heeft een richtafstand van 30 meter ten aanzien van geluid en 10 meter voor geur. In gemengd gebied geldt zodoende een richtafstand van 10 meter tussen de nieuwe woningen binnen het plangebied en dit woonzorgcomplex. Aan deze afstand wordt voldaan, waardoor deze voorziening geen belemmering vormt voor het plan en andersom.

Maatschappelijke bestemming Oranje Nassastraat 8

Op deze locatie is de maatschappelijke bestemming opgenomen ten behoeve van een aantal musea en detailhandel voor zover dit op de verbeelding is aangeduid. Detailhandel (SBI2008-code: 47) en musea (SBI2008-code: 9101, 9102) hebben allebei alleen een richtafstand van 10 meter voor geluid, die in gemengd gebied ook nog eens terug mag worden gebracht naar 0 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan, waardoor deze voorzieningen geen belemmering vormen voor het plan en andersom.

4.2.7. Externe veiligheid

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

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

Wettelijk kader

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

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die

niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR)

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

Beoordeling plan

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

4.2.8. Kabels en leidingen

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

4.2.9. M.e.r.-beoordeling

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning) gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het project is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het project is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Beoordeling plan

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig blijkt uit paragraaf 4.2.3). Voor zover de activiteit (transformatie van een voormalig kerkgebouw naar een woongebouw met 18 appartementen op een binnenstedelijke locatie) al zou zijn aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), is een milieueffectrapportage pas verplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het planvoornemen valt ver beneden de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha. Echter, gezien lokale impact van dit plan is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. In de aanmeldnotitie is geconcludeerd dat het project geen belangrijke nadelige gevolgen heeft op het milieu. Op basis van de aanmeldnotitie is geen milieueffectrapportage noodzakelijk. De aanmeldnotitie en de conclusie dat geen milieueffectrapportage noodzakelijk is, is voorafgaand aan de terinzagelegging van dit bestemmingsplan door het college van B&W gepubliceerd. De aanmeldnotitie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.3. Historische kwaliteit

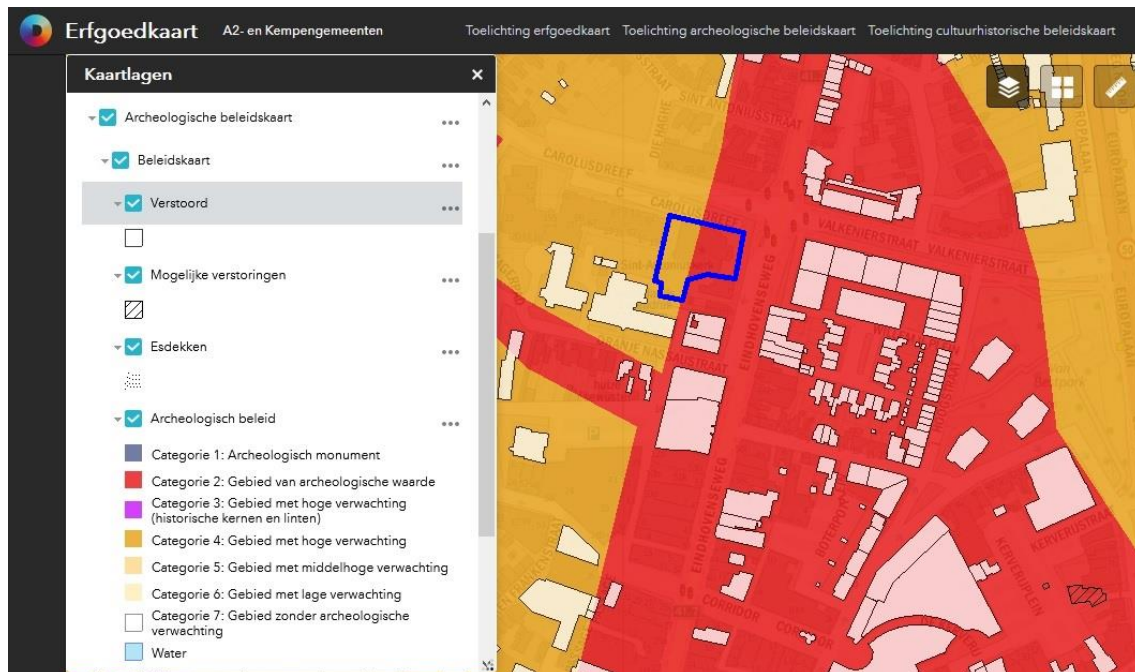
De gemeenteraad van Valkenswaard heeft op 19 april 2012 de Erfgoedverordening gemeente Valkenswaard vastgesteld. De Erfgoedverordening is gebaseerd op het erfgoedplan, dat is opgesteld door de gezamenlijke Kempengemeenten en A2-gemeenten. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische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

4.3.1. Archeologie

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

De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. Om die reden heeft gemeente Valkenswaard samen met de gemeenten Oirschot, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Reusel – De Mierden aan de SRE Milieudienst opdracht gegeven om een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke

Erfgoedkaart op te stellen. Daarin zijn zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden opgenomen. Doel van de erfgoedkaart is om het erfgoed een betere bescherming te kunnen geven via het bestemmingsplan en/of verordening, zoals in de Monumentenwet staat omschreven.



Uitsnede Erfgoedkaart Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, laag Archeologische Beleidskaart – Archeologisch beleid. Het plangebied is donkerblauw omlijnd. (Bron: <https://odzob.nl/kaarten-erfgoed-archeologie>)

Beoordeling plan

Volgens de Erfgoedkaart van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) ligt het plangebied gedeeltelijk binnen een gebied van archeologische waarde en voor het overige deel binnen een gebied met hoge archeologische verwachting. Vanwege deze hoge archeologische waarde en verwachting is ervoor gekozen het plangebied te onderzoeken op archeologie. BAAC heeft hiervoor een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (verkennde fase) uitgevoerd. De resultaten zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder wordt op de voornaamste resultaten en conclusies ingegaan.

Volgens het bureauonderzoek ligt het plangebied op een dekzandrug, in de nabijheid van het dal van de Dommel. De hoger gelegen gronden waren van oudsher aantrekkelijke vestigingsgebieden. Het plangebied valt deels binnen de historische dorpskern van Valkenswaard, met een zeer hoge verwachting op het aantreffen van resten uit de late-middeleeuwen en nieuwe tijd. Binnen een straal van 500 m rondom het plangebied zijn naast resten uit de late-middeleeuwen ook resten uit de ijzertijd gevonden.

Het plangebied lag vanaf de middeleeuwen op het akkercomplex *Die Haeghe ecker*. Door het eeuwenlange gebruik als akker zal door potstalbemesting een plaggendeek (enkeerdgrond) zijn ontstaan. Vanaf de 20e eeuw werd bebouwing in het plangebied gerealiseerd. De huidige

bebouwing (Paduakerk) dateert uit 1921. De kerk is gefundeerd op poeren tot een diepte van 1,80 m –mv. Voor het terrein buiten de kerk zijn geen aanwijzingen dat hier (grootschalige) bodemverstorende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Op basis van de resultaten uit het bureauonderzoek heeft het plangebied een hoge tot zeer hoge archeologische verwachting voor waarden uit het neolithicum tot en met de late-middeleeuwen (nederzettingsresten, graven e.d.) in de onbebouwde delen van het plangebied. Archeologische vondsten en bewoningssporen kunnen bij een enkeerdgrond op dekzand worden verwacht aan de basis van het plaggendek (≥ 50 cm –mv) en in de top van een eventueel daar onder begraven bodem (meestal een humuspodzol). De verwachting op het aantreffen van een intact podzolprofiel en ook een vuursteenvindplaats is laag vanwege het eeuwenlange gebruik als akker en huidig grondgebruik. Ook de verwachting op het aantreffen van sporen uit nieuwe tijd is laag vanwege het gebruik als bouwland vanaf de middeleeuwen. Uit historische bronnen blijkt niet dat in de nieuwe tijd bebouwing binnen het plangebied was gesitueerd.

Uit het veldonderzoek blijkt dat in het grootste deel van het plangebied een minimaal 90 cm dik plaggendek aanwezig is. Onder dit plaggendek komt in delen van het plangebied wel een podzolprofiel voor. In de ondergrond komt een dekzandrug voor. Het plangebied ligt op de flank hiervan. In het oostelijke deel van het plangebied, aan de Eindhovenseweg, komt een plaggendek van meer dan een meter dikte voor dat geleidelijk overgaat in een begraven bodem. Ten westen van de kerk ligt het dekzandniveau circa een meter hoger. Vanwege de dikte van het plaggendek (90 cm of meer) is de kans groot dat ook onder de kerk geen grootschalige verstoringen aanwezig zullen zijn en ook hier archeologische resten uit de late middeleeuwen en eerder bewaard zijn gebleven. Indien bij de geplande werkzaamheden dieper wordt gegraven dan 0,9 m –mv adviseert BAAC een proefsleuvenonderzoek uit te voeren.

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

4.3.2. Cultuurhistorie

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

De weg Eindhovenseweg is aangemerkt als een lijn met een hoge historisch-geografische waarde. De kerk zelf (Eindhovenseweg 73) is volgens de Cultuurhistorische waardenkaart geen gemeentelijk- of rijksmonument, maar is samen met de voormalige pastorie (Eindhovenseweg 71) wel aangemerkt als 'overige historische bouwkunst' met een zeer hoge cultuurhistorische

waarde. Gemeente Valkenswaard is wel voornemens het pand Eindhovenseweg 73 aan te wijzen als gemeentelijk monument. Op het moment dat dit bestemmingsplan wordt voorbereid heeft een ontwerp van het aanwijzingsbesluit gemeentelijk monument reeds ter inzage gelegen.

Andere cultuurhistorisch waardevolle objecten in de directe omgeving van het plangebied zijn het dubbele woonhuis Eindhovenseweg 69-69a en het voormalige klooster en ziekenhuis Heilige Carolus aan de Oranje Nassastraat 8 (momenteel Steendrukmuseum, Valkerij en sigarenmakerijmuseum).

Beoordeling plan

De transformatie van het kerkgebouw vindt hoofdzakelijk inpandig plaats. De positionering van het gebouw ten opzichte de historische geografisch waardevolle lijn Eindhovenseweg wordt daarbij gerespecteerd. In het ontwerp van het getransformeerde pand komt duidelijk de karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle vormgeving van het pand naar voren. Tegelijk krijgt het pand een eigentijdse uitstraling door moderne architectuur aan het pand toe te voegen. Aan de hand van de volgende afbeeldingen wordt dit inzichtelijk gemaakt. De afbeeldingen en daarbij behorende toelichting zijn afkomstig van Margry Arts Architecten.



De kerk is opgebouwd uit een breed middenschip en smalle zijbeuken.

Uitgangspunt is om aan de straatzijde het middenschip zoveel mogelijk in tact te laten qua volume en raamopeningen.



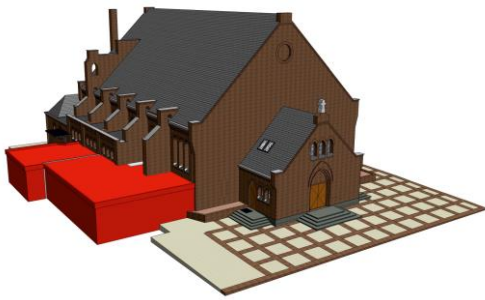
De steunberen en kopgevels zijn prominent aanwezig in het beeld.

Deze elementen zijn leidend voor de nieuw toe te voegen volumes.



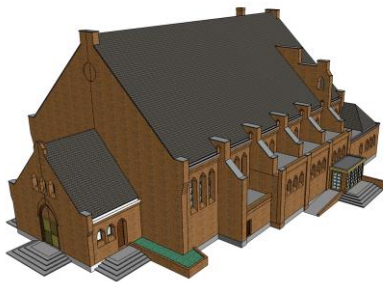
De kerk is niet voorzien van een toren maar van een klokkengevel.

Deze gevel is afwijkend van de kopgevels en steunberen en dient in het uiteindelijke plan herkenbaar aanwezig te zijn.



De kerk is oorspronkelijk gebouwd in 1920-1921. later is een aan de zuidzijde een platte aanbouw gemaakt.

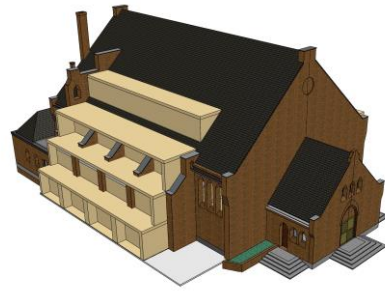
Deze aanbouw heeft architectonisch weinig toegevoegde waarde en wordt gesloopt. De aanzet van de zuidelijke zijgevel wordt hersteld in de oorspronkelijke staat.



De zuid- en oostgevel zijn gericht naar het openbaar gebied.

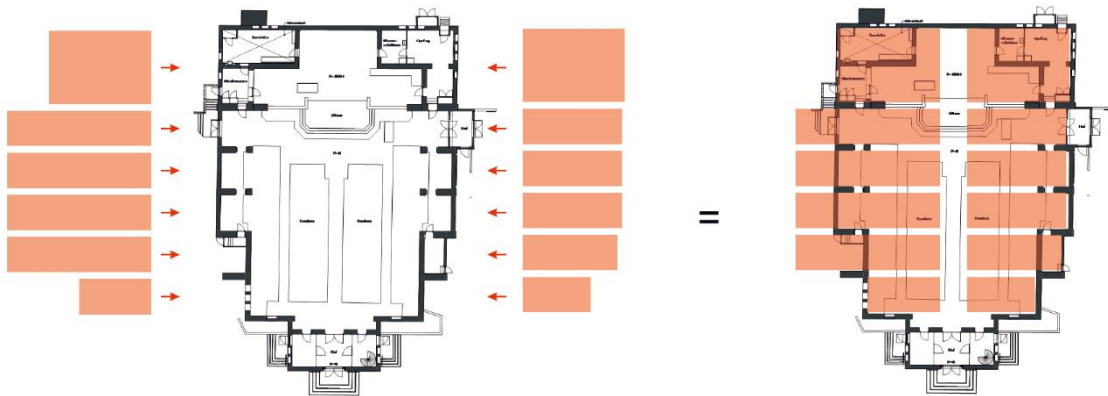
Uitgangspunt is om deze zichtzijden zoveel mogelijk in tact te laten. Er komen geen toevoegingen aan het volume.

Nieuwe raamopeningen worden zorgvuldig ingepast in het bestaande metselwerk.



De noord- en westgevel zijn niet gericht naar het openbaar gebied.

De bestaande platte aanbouw wordt gesloopt en er ontstaat ruimte voor de toevoeging van een nieuw volume. Ter plaatse van het bestaande metselwerk wordt zorgvuldig omgesprongen met het toevoegen van nieuwe raamopeningen. In de westgevel is plaats voor een nieuwe entree.



Nieuwe volumes worden tussen de steunberen het bestaande gebouw in geschoven.

Het ontwerp van de getransformeerde kerk is in samenspraak met de A2-Erfgoedcommissie tot stand gekomen. Het plan houdt voldoende rekening met de onderkende cultuurhistorische waarden van het pand en de positionering ten opzichte van de Eindhovenseweg en andere cultuurhistorisch waardevolle objecten in de omgeving.

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

4.3.3. Monumenten

De Antonius van Paduakerk is geen gemeentelijk- of rijksmonument en maakt ook geen onderdeel uit van een monumentaal ensemble. In de directe omgeving van het plangebied komen ook geen monumenten voor waarmee bij het ontwerp van dit plan rekening gehouden zou kunnen of moeten worden.

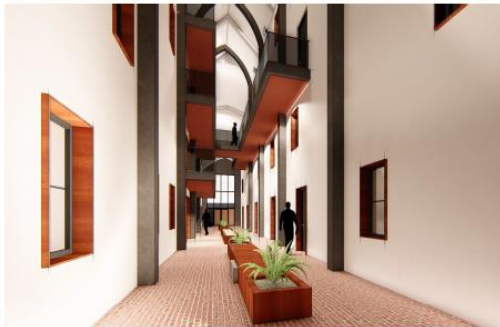
Tegelijk met deze bestemmingsplanprocedure loopt echter ook een procedure om wel een monumentale status aan het kerkgebouw toe te kennen. In vorige subparagraaf is al gemotiveerd dat bij het ontwerp van het nieuwe pand voldoende rekening is gehouden met de cultuurhistorische waardevolle eigenschappen van het pand en dat het ontwerp in samenspraak met de A2-Erfgoedcommissie tot stand is gekomen. Dit plan maakt dan ook geen inbreuk op de toekomstige monumentale status van het pand.

Hoofdstuk 5. Planbeschrijving

5.1. Stedenbouwkundig plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van de Antonius Paduakerk (Sint-Antoniuskerk) in Valkenswaard. Daarbij verliest de kerk de maatschappelijke bestemming en worden 18 koopappartementen gerealiseerd. Het programma richt zich op het midden en hogere segment en bevat appartementen variërend van 50 m² tot ongeveer 160 m². Daarvan zal ongeveer de helft gelijkvloers zijn en de overige appartementen zijn meerlaags. Hierna volgen een aantal sfeerimpressies van hoe het pand er in de toekomstige situatie uit komt te zien. Deze impressies zijn afkomstig van Margry Arts Architecten.





5.2. Verkeer en parkeren

5.2.1. Verkeer

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de herbestemming van een maatschappelijke bestemming (kerk) naar wonen ten behoeve van 18 appartementen. De woningen worden ontsloten aan de zijde van de Carolusdreef en verder via de Eindhovenseweg. Gelet op de capaciteit van deze wegen zal dit niet leiden tot problemen.

5.2.2. Parkeren

Nieuwe ontwikkelingen binnen gemeente Valkenswaard moeten voldoen aan het gemeentelijke parkeerbeleid van de gemeente, dat is vastgelegd in de Beleidsnota parkeernormering (oktober 2008). In de beleidsnota wordt onderscheid gemaakt tussen de gebiedstypen centrum, schil en rest bebouwde kom. Volgens de beleidsnota ligt het plangebied van dit bestemmingsplan binnen het centrumgebied. Verder maakt de beleidsnota verschil in woningtypen. In

onderstaande tabel is aangegeven om welke woningtypen het gaat met daarbij een verklaring van de woningtypen, de bijbehorende parkeernorm en het aantal woningen waarin dit bestemmingsplan per woningtype voorziet. De genoemde parkeernorm is inclusief 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers.

Woningtype	Verklaring	Parkeernorm	Aantal in dit plan
Woningen type I	- vrijstaande woningen; - vrijstaand maar door bijv. garage geschakeld; - appartementen met oppervlakte >125 m² bvo;	1,60 pp/woning	11 appartementen
Woningen type II	2 of 3 aan elkaar gebouwde woningen; - appartementen met oppervlakte van 60 m² t/m 125 m² bvo;	1,40 pp/woning	7 appartementen
Woningen type III	4 of meer aan elkaar gebouwde woningen; - appartementen met oppervlakte <60 m² bvo;	1,25 pp/woning	Geen
Seniorenwoning	- tot max. 90 m² bvo (anders woning type II); - primaire ruimtes (1 slaapkamer, woonkamer, keuken en badkamer) zijn gelijkvloers en rolstoelvriendelijk; - lift aanwezig bij gestapelde bouw; - woningen kunnen eenvoudig worden aangepast met speciale voorzieningen.	1,00 pp/woning	Geen

Gelet op bovenstaande tabel heeft deze ontwikkeling behoefte aan 27 parkeerplaatsen. Uitgangspunt van gemeente Valkenswaard is om zo veel mogelijk op eigen terrein te voorzien in de parkeerbehoefte. Het terrein is voldoende groot aan de parkeereis te voldoen. In navolgende afbeelding is te zien op welke wijze in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien. Het gebouw krijgt aan de achterzijde een eigen en afgesloten parkeerterrein met 21 parkeerplaatsen, te bereiken via de Carolusdreef. Aan de voorzijde van het pand aan de Eindhovenseweg worden zes parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plan voldoet daarmee aan het parkeerbeleid van gemeente Valkenswaard.

Hoofdstuk 6. Uitvoeringsaspecten

6.1. Handhaving

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

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

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

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

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

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

4. Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De rechtssituatie gaat specifiek een rol spelen als in het kader van toezicht en handhaving teruggegrepen moet worden op het overgangsrecht, zoals dat in het geldend bestemmingsplan is beschreven. Op grond van het overgangsrecht is met objectieve feiten vast te stellen hoe de rechtssituatie is en of er bouw- en of gebruiksregels worden overtreden.

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

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

6.2. Economische uitvoerbaarheid

6.2.1. Exploitatieplan

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

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

Beoordeling plan

De bouw van een of meerdere woningen is een bouwplan in de zin van het Bro. De gemeente Valkenswaard heeft een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro gesloten met de ontwikkelende partij. In deze anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken opgenomen over (het verhaal van) te maken kosten. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd en het stellen van locatie-eisen middels een exploitatieplan niet nodig. Door de beperkte omvang van het plan is het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig.

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

6.2.2. Planschade

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

Beoordeling plan

In vorige paragraaf is aangegeven dat gemeente Valkenswaard met de initiatiefnemer een overeenkomst is aangegaan. In deze overeenkomst is ook de eventuele planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. Daarmee is verzekerd dat initiatiefnemer volledig verantwoordelijk is voor de tegemoetkoming in schade, die ontstaan is als gevolg van onderhavig plan.

Hoofdstuk 7. Juridische regeling

7.1. Algemeen

Het bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 73, Valkenswaard' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 73, Valkenswaard'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0858.BPeindhovenseweg73-ON01.

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

7.2. Artikelsgewijze toelichting

7.2.1. Inleidende regels

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

7.2.2. Bestemmingsregels

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

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

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

In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Wonen

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

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

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

Waarde – Archeologie 2

Categorie 2: Gebied van archeologische waarde. In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. In deze gebieden is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij de vorige categorie en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld.

Waarde – Archeologie 5

Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter of 0,5 meter bij esdek onder maaiveld.

7.2.3. Algemene regels

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

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

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

Ondergeschikte bouwdelen

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

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

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

Algemene wijzigingsregels

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

Algemene procedureregels

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

7.2.4. Overgangs- en slotregels

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

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

Hoofdstuk 8. Overleg en inspraak

8.1. Voorontwerp

Een voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft met ingang van 12 november 2020 voor de duur van vier weken (tot en met 9 december 2020) voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens die periode heeft een ieder de gelegenheid gehad om een inspraakreactie op het plan in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Daarnaast is het plan tijdens deze periode voorgelegd aan de betreffende instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De inspraaktermijn heeft dan ook niet geleid tot aanpassing van het plan.

Ambtshalve is het plan wel op enkele punten aangepast. Zo zijn de stikstofberekening (bijlage 3), het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (bijlage 4) en het akoestisch onderzoek industrielawaai (bijlage 7) geactualiseerd. Dit heeft echter niet geleid tot andere conclusies. Verder bevatte het voorontwerp nog geen onderbouwing van de eventuele noodzaak tot het opstellen van een vormvrije m.e.r. aanmeldnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage. Deze onderbouwing is toegevoegd als paragraaf 4.2.9.

8.2. Zienswijzen

Na de voorontwerpfase wordt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken als ontwerp ter inzage gelegd. Het plan bevindt zich momenteel in deze fase. Tijdens deze periode heeft iedereen de mogelijkheid om zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventuele zienswijzen worden bij de besluitvorming over het plan betrokken.

Bijlagen

- Bijlage 1. Berekening waterberging, Margry Arts Architecten;**
- Bijlage 2. Verkennend bodemonderzoek, Lankelma;**
- Bijlage 3. Stikstofdepositieberekening, Volantis;**
- Bijlage 4. Quickscan flora en fauna, Tritium Advies;**
- Bijlage 5. Aanvullend huismus-, gierzwaluw- en vleermuisonderzoek, Tritium Advies;**
- Bijlage 6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Volantis;**
- Bijlage 7. Akoestisch onderzoek industrielawaai, Volantis;**
- Bijlage 8. Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, BAAC;**
- Bijlage 9. Aanmeldnotitie m.e.r. Eindhovenseweg 73, Valkenswaard, Plan ROS.**