

A | a

BA

Bestemmingsplan Emmalaan

Toelichting

Gemeente Valkenswaard

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Emmalaan
Auteur(s):	Rowie van den Aker & Martijn Uijtendaal
Gemeente:	Gemeente Valkenswaard
Projectnummer:	20009
Datum:	21 juni 2021
Status:	Concept
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

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

Vooruit denken en vooruit zien.

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

Accent adviseurs, **voor goed**

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

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plankarakter	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Planvoornemen	6
2.1	Situering	6
2.2	Bestaande juridische regeling	8
3	Planologisch kader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Bestaande situatie	20
4.1	Ruimtelijke en functionele kwaliteit	20
4.2	Fysieke milieuwaarden	20
4.3	Historische kwaliteit	29
5	Planbeschrijving	31
5.1	Stedenbouwkundige verkenning en Beeldkwaliteit	31
5.2	Parkeren en verkeer	33
6	Uitvoeringsaspecten	34
6.1	Handhaving	34
6.2	Economische uitvoerbaarheid	35
7	Juridische regeling	37
7.1	Algemeen	37
7.2	Artikelsgewijze toelichting	37
8	Overleg en inspraak	43
8.1	Vooroverleg en inspraak	43

Bijlagen

Bijlage 1: Bodemonderzoek Emmalaan

Bijlage 2: Nader onderzoek asbest Emmalaan

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek Emmalaan

Bijlage 4: Quicksan Natuurwetgeving

Bijlage 5: Stikstofdepositie onderzoek Emmalaan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Valkenswaard is voornemens om de locatie aan de Emmalaan in de gemeente Valkenswaard te herbestemmen ten behoeve van de realisatie van 22 rijwoningen. Het geldend bestemmingsplan 'Hoge Akkers' biedt niet de planologisch-juridische basis voor de gewenste ontwikkeling. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening benodigd. Hetgeen voorligt betreft de toelichting van het bestemmingsplan op basis waarvan planologische ruimte wordt geboden om de beoogde woningen te realiseren.

1.2 Plankarakter

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

1.3 Leeswijzer

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

2 Planvoornemen

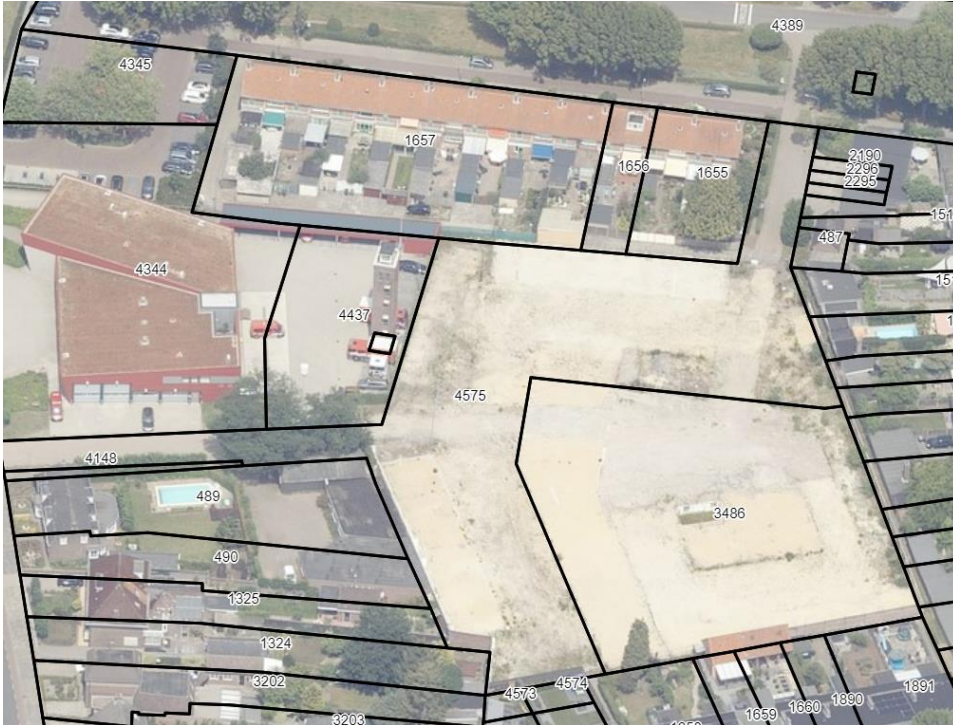
2.1 Situering

De planlocatie is gelegen aan de Emmalaan in Valkenswaard. Een luchtfoto van de planlocatie en de omliggende omgeving is weergegeven in figuur 1, het zwarte vlak geeft de planlocatie weer.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie Emmalaan

De percelen waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft, zijn kadastraal bekend als gemeente Valkenswaard, sectie F, nummer 4575 en 3486. Het terrein is momenteel braakliggend en niet meer in gebruik. De begrenzing van de kavels is weergegeven in de kadastrale kaart in figuur 2.



Figuur 2: Kadastrale kaart planlocatie

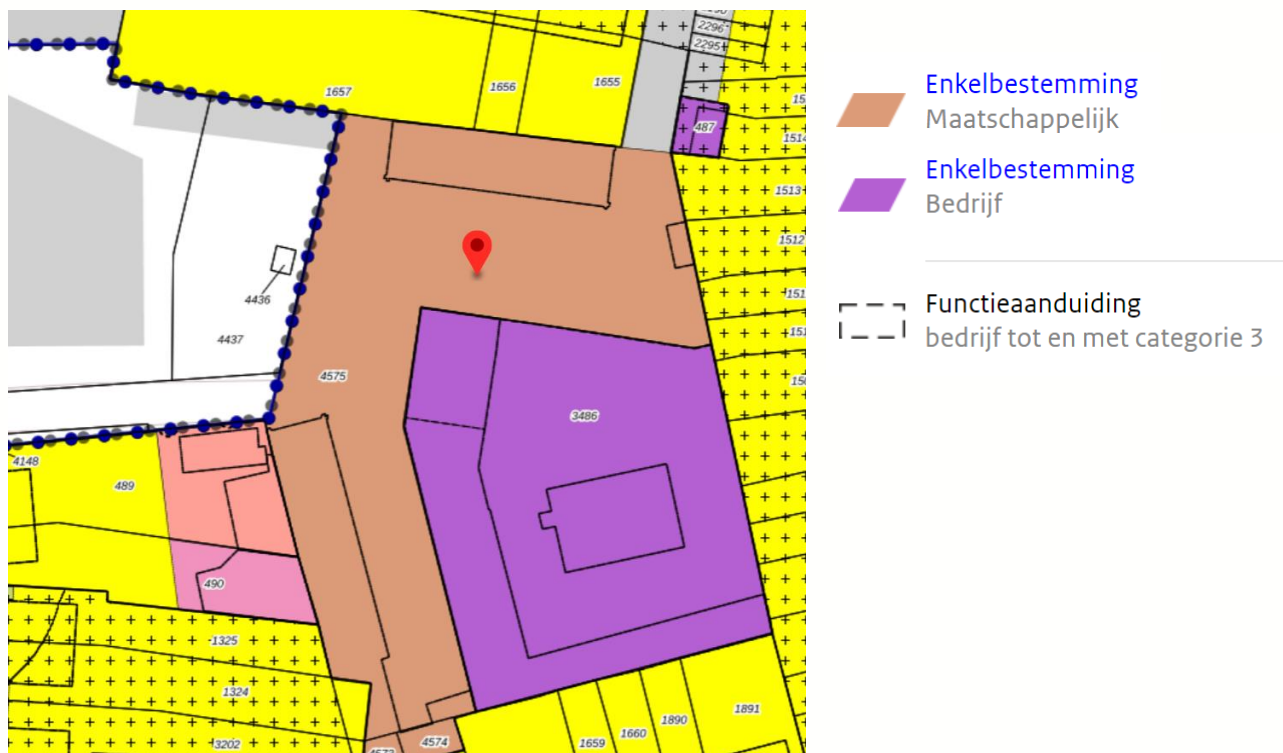
Figuur 3 geeft een aanzicht foto van de huidige situatie op de planlocatie weer.



Figuur 3: Aanzicht foto huidige situatie op de planlocatie

2.2 Bestaande juridische regeling

Voor het plangebied is op 27 juni 2013 het bestemmingsplan Hoge Akkers vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft perceel 4575 de bestemming maatschappelijk en perceel 3486 de bestemming bedrijf gekregen. De bedrijfsbestemming heeft een functieaanduiding welke aangeeft dat een bedrijf tot en met categorie 3 daar gevestigd mag zijn. De verbeelding van het geldende bestemmingsplan voor de planlocatie is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4: Bestaande juridische regeling planlocatie

Het bouwplan van 22 rijwoningen past niet binnen de bestemming maatschappelijke en bedrijf. Daarom is een nieuw bestemmingsplan nodig om de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie mogelijk te maken.

3 Planologisch kader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid op gebied van leefbaarheid, wonen, verkeer en vervoer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie biedt een integraal en vernieuwend kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op nationaal niveau. De structuurvisie schetst de drie ambities van het Rijk, tot 2040, namelijk concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze lange termijn ambities vloeien voort uit doelstellingen van het Rijk op de middellange termijn, tot 2028. De drie hoofddoelstellingen zijn concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig.

- Concurrerend: Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Bereikbaar: Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Leefbaar & veilig: Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om deze drie doelen te doen slagen wordt in de SVIR beschreven dat het roer omgegooid moet worden. De ruimtelijke ordening moet zo dicht mogelijk staan bij diegene die het aangaat, de burgers en bedrijven. Daarnaast laat het Rijk meer over aan de provincies en gemeenten en komt de gebruiker meer centraal te staan. Verder staan in de SVIR dertien nationale belangen beschreven die nagekomen moeten worden bij nieuwe ontwikkelingen. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen nationale ambities, doelen of belangen die beschreven staan in de SVIR in het geding.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

- 1 Rijksvaarwegen
- 2 Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- 3 Kustfundament

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

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening sinds 1 oktober 2012. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Bij deze ontwikkeling gaat het over het realiseren van 22 rijwoningen, momenteel zijn geen woningen aanwezig op de planlocatie. Hierdoor vindt er een getalsmatige toevoeging van 22 woningen plaats.

In de Interim Omgevingsverordening maakt de door het Rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking tevens deel uit van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Voor woningbouwlocaties geldt op basis van jurisprudentie dat pas vanaf twaalf woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de voorgenoemde planontwikkeling neemt het planologisch maximum aantal woningen toe met 22 woningen en is dus ladderplichtig.

Ter verantwoording van de kwantitatieve behoefte voor de realisatie van de woningen, wordt gebruik gemaakt van de cijfers die voortkomen uit 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020' van de provincie Noord-Brabant. Uit deze cijfers is af te leiden dat de bevolking binnen de provincie tussen 2020 en 2040 verwacht wordt toe te nemen met 230.535 inwoners.

De hogere bevolkingsgroei leidt tezamen met de vergrijzing en de individualisering tot een sterke groei van het aantal huishoudens. Hiermee groeit ook de behoefte aan woningen. In de periode 2020 tot 2040 zal de woningvoorraad in Noord-Brabant met ruim 182.895 woningen toe moeten nemen, om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en de bestaande woningtekorten terug te dringen.

Voor de regio Zuidoost-Brabant waar de gemeente Valkenswaard onderdeel van uitmaakt is tevens een bevolkingsgroei te zien in de prognose. De bevolkingsgroei in Noordoost Brabant wordt voorspeld op 87.080 inwoners in de periode van 2020 tot 2040.

Specifiek voor de gemeente Valkenswaard is geprognosticeerd dat de woningvoorraad in de gemeente toeneemt van 14.805 woningen in 2020 naar 16.195 woningen in 2040. Dit resulteert in een netto toe te voegen woningvoorraad van 1.390 woningen. De beoogde toekomstige plan situatie past binnen de vastgelegde normen op kwantitatief niveau.

Ter verantwoording van de kwalitatieve behoefte voor de realisatie van de woningen wordt gekeken naar vigerende beleidsstukken op het gebied van wonen. Uit de woonvisie van de gemeente Valkenswaard is af te leiden dat de gemeente stuurt op betaalbare starterswoningen. Deze zijn volgens de structuurvisie van de gemeente Valkenswaard hard nodig. Het planvoornemen sluit daarmee geheel aan op de het woningbouwbeleid van de gemeente Valkenswaard. De beoogde toekomstige plansituatie past op deze manier binnen de vastgelegde normen op kwalitatief niveau.

Conclusie

Er is gekeken naar meerdere nationale beleidsdocumenten, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het nationaal beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

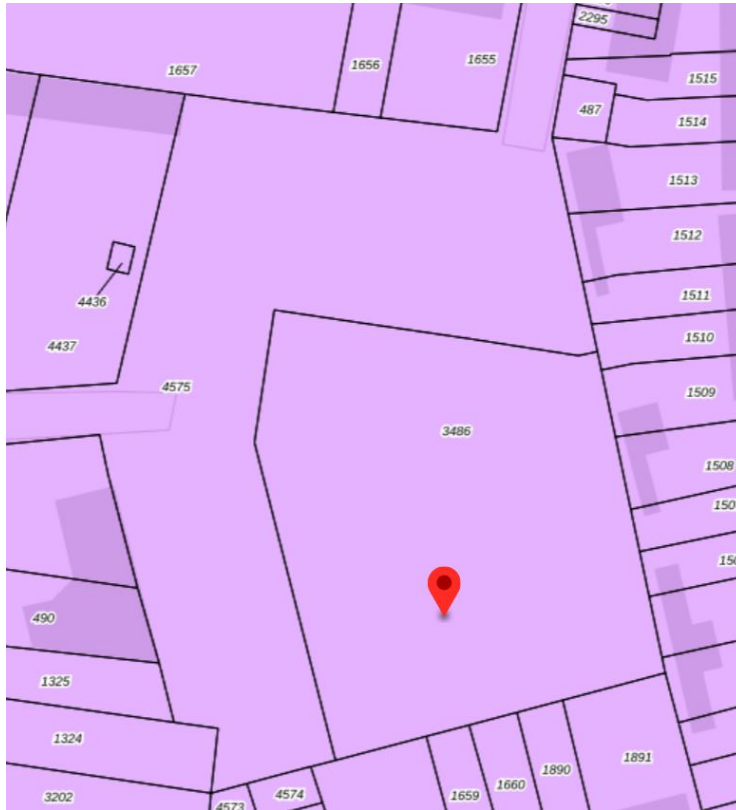
De omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze omgevingsvisie bevat de visie van de provincie Noord-Brabant over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien, dit is de lange termijn visie. Daarnaast wordt ook de middel lange termijn visie besproken, tot 2030. De omgevingsvisie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

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

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

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit regels waarvan de provincie het belangrijk vindt dat deze worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Noord-Brabant is opgedeeld in verschillende thema's, bijvoorbeeld stedelijk gebied of landelijk gebied. Figuur 5 geeft het thema van de planlocatie weer volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De planlocatie heeft het thema stedelijk gebied, concentratiegebied verstedelijking.



Kaart 3: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

- Concentratiegebied
- Thema: verstedelijking
- Gebiedsbegrenzing: exact

Figuur 5: Planlocatie Interim Omgevingsverordening

Het stedelijk gebied, concentratiegebied verstedelijking heeft als doel om voldoende draagvlak te creëren voor steden als culturele en economische motor, om zo dichtslibbing van het landelijk gebied tegen te gaan. In de praktijk betekent dit dat het grootste gedeelte van onder andere de woningbouw plaats moet vinden in of aansluitend op stedelijke concentratiegebieden. Met als hoofdregel van het beleid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaats moet vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan enkel buiten het bestaand stedelijke gebied plaatsvinden in de daarvoor aangeduide gebieden in de verordening als er geen mogelijkheden zijn in het bestaand stedelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Interim Omgevingsverordening, aangezien de bouw van 22 rijwoningen binnen de hoofdregel van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant past.

3.2.3 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze doelstellingen en ambities is het van provinciaal belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

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

Voor de woningbouwafspraken in de subregio Eindhoven-Helmond is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2017 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Valkenswaard 825 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2029. De 22 woningen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, passen binnen deze prognosecijfers.

Conclusie

Er is gekeken naar meerdere provinciale beleidsdocumenten de omgevingsvisie, de Interim Omgevingsverordening en de Brabantse Agenda Wonen. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie regio Eindhoven – samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt

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

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

De partiele herziening die in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, voorziet voornamelijk in het verkleinen van kavelgroottes en daaraan gekoppeld het vermeerderen van het aantal woningen. Met de aanpassingen in kavelgroottes en het toevoegen van 22 rijwoningen wordt optimaal ingespeeld op de vraag naar (betaalbare) woningen in Valkenswaard.

Conclusie

Er is gekeken naar het regionale beleid en het initiatief is passend binnen de Woonvisie regio Eindhoven-Samen werken aan drie uitdagingen. Op deze wijze is voldaan aan de verantwoording voor het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard

In deze structuurvisie van de gemeente Valkenswaard worden afwegingen gemaakt voor het ruimtelijke beleid in de toekomst. Het is een richtinggevend document waarin voor alle partijen duidelijk wordt welk ruimtelijk beleid de gemeente Valkenswaard nastreeft.

Het doel van de structuurvisie is een ruimtelijke toetsingskader bieden die gericht is op de visie, op hoofdlijnen, voor de lange termijn. Het is naast een toetsingskader ook een inspiratiekader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Een ander doel van de structuurvisie is een ruimtelijk en functioneel programma en uitvoeringsplan voor de korte en middellange termijn. Hierin staat beschreven hoe concrete plannen en projecten gerealiseerd gaan worden.

Omtrent het thema wonen worden de huidige situatie, de ambities en de actiepunten beschreven. De huidige situatie in Valkenswaard is een 'dubbele vergrijzing', er is een vestigingsoverschot van vitale en ondernemende 65-plussers. Daarnaast trekken jongeren weg uit Valkenswaard om vervolgens terug te keren met hun gezin. Het is de ambitie van de gemeente Valkenswaard om betaalbare starterswoningen te bouwen voor jongeren en gezinnen met kinderen. Als er gebouwd wordt voor de categorie 65+, dan moet vooral ingezet worden op nultredenwoningen, zorgwoningen en grondgebonden woningen, waardoor ze langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

De planlocatie is volgens de structuurvisie gelegen in het stedelijk gebied, zie figuur 6, planlocatie is wit omljnd. De planlocatie ligt in de buurt van het woonlint en de te behouden/ontwikkelen bomenstructuur. Het planvoornemen op de planlocatie tast het woonlint en de te behouden/ontwikkelen bomenstructuur echter niet aan, omdat de planlocatie niet direct gelegen is aan het woonlint en de te behouden/ontwikkelen bomenstructuur.



Figuur 6: Planlocatie Structuurvisie

3.4.2 Nota ruimtelijke kwaliteit Valkenswaard

Voor de gemeente Valkenswaard is een nota ruimtelijke kwaliteit opgesteld die toetsingscriteria bevat voor de verschillende themagebieden binnen de gemeente. De nota ruimtelijke kwaliteit is vastgesteld op 24 maart 2016. Voor elke buurt in Valkenswaard is in de nota beschreven wat de kenmerken zijn. In de nota is het gebied ingedeeld in het deelgebied: Regulieren woongebieden: traditionele blokverkeveling. Nieuwe bouw initiatieven worden getoetst aan de criteria van de nota.



Figuur 7: Planlocatie Nota ruimtelijke kwaliteit

Samenvatting ruimtelijke kenmerken:

- Deze uitbreidingen dragen de stedenbouwkundige kenmerken van de vooroorlogse 'tuindorpen'. De straten hebben symmetrische profielen met voortuinstroken en op de hoeken zijtuinstroken.
- De woningen hebben twee bouwlagen met een langskap en bestaan vooral uit twee-onder-één-kap of korte rijtjes.
- De groene ruimten (vooral voortuinen) in deze gebieden worden gewaardeerd en zijn belangrijk voor het straatbeeld.
- De architectuur richt zich naar verschillende perioden, herkenbaar vooral op blokniveau.
- De doorgaande dakvlakken vormen het 'frame' van het gebied. Meestal is het metselwerk van de gevels de belangrijkste drager van de hoofdindeling, raamverdelingen en puien zijn daarentegen vaak minder belangrijk.

- Vooral in Valkenswaard is de planmatige opzet te zien aan herhaling van dezelfde typen en rijtjes. Straten zijn zorgvuldig ontworpen (vooral Kempische Baan e.o.) en hebben een rustig en enigszins groen karakter. Afhankelijk van de kwaliteit en samenhang van de erfscheidingen is het tuindorpkarakter nog aanwezig.

Binnen de nota ruimtelijke kwaliteit is voor het plangebied een bijzonder toetsingsniveau opgenomen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied moeten voldoen. Door middel van dit planvoornemen worden de karakteristieken van het plangebied verder beschermd. Het planvoornemen bestaat uit korte rijtjes met groene voortuinen, het rustige en enigszins groene karakter van de omgeving blijft hierdoor aanwezig. Het planvoornemen sluit daarmee aan op de nota ruimtelijke kwaliteit.

3.4.3 Woningbouwbeleid

In 2013 is een Woningmarktonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek had tot doel de ontwikkeling van de woningbehoefte in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin in kaart te brengen. Aan de hand van de onderzoeksresultaten heeft de gemeente een Woonvisie 2014-2020 opgesteld. Naar aanleiding van de vastgestelde provinciale prognose naar de bevolkings- en huishoudensontwikkeling van oktober 2014 en de reeds in 2014 gebouwde/gesloopte aantallen woningen geldt voor de gemeente Valkenswaard een woningbouwbehoefte van 877 woningen in de periode 2015 tot en met 2024. De gemeente conformeert zich bij raadsbesluit van 24 september 2015 aan de prognoses en heeft middels ditzelfde raadsbesluit haar woningbouwplannen geprioriteerd.

Hierbij is beoordeeld in hoeverre de woningbouwplannen aansluiten bij de behoefte (totaal voor Valkenswaard), bij de voor Valkenswaard relevante doelgroepen, bij de marktvraag en bij de noodzaak om de plannen daadwerkelijk tot realisatie te kunnen brengen. Ook zijn de plannen integraal getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking en ruimtelijke, kwalitatieve criteria. Het woningbouwprogramma richt zich op de nieuwbouwplannen.

Deze ontwikkeling van 22 rijwoningen sluiten aan bij de ontwikkelingen en de behoefte voor betaalbare starterswoningen in de gemeente Valkenswaard. Het gaat hierbij om betaalbare woningen voor jongeren of gezinnen met kinderen, welke volgens de structuurvisie van de gemeente Valkenswaard hard nodig zijn. Het planvoornemen sluit daarmee geheel aan op de het woningbouwbeleid van de gemeente Valkenswaard.

3.4.4 Agenda 22

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

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

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

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

Conclusie

Er is gekeken naar meerdere gemeentelijk beleidsdocumenten de Structuurvisie, de nota Ruimtelijke kwaliteit, het woningbouwbeleid en Agenda22. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het gemeentelijk beleid.

4 Bestaande situatie

4.1 Ruimtelijke en functionele kwaliteit

4.1.1 Ruimtelijke structuur

De planlocatie is gelegen in de wijk Hoge Akkers in Valkenswaard. De wijk Hoge Akkers bestaat hoofdzakelijk uit woningen, grotendeels dateren de woningen uit de jaren '50. Na de organische groei van de bebouwingslinten tot aan 1950 is Valkenswaard op een meer planmatige wijze verder gegroeid (waaronder voorliggend gebied, zie afbeelding 5). Kenmerkend voor een groot deel van deze gebieden zijn de smalle, diepe kavels gelegen aan oude wegenstructuren, ingeklemd tussen de planmatige woonwijken (o.a. de Hoge Akkers). Het gebied kent een vrij hoge bebouwingsconcentratie, met over het algemeen een of twee bouwlagen met kap.

Het gebied kent een vrij eenvoudig en strak stratenpatroon. Het wegprofiel is symmetrisch en de bebouwing is met name op de straat georiënteerd. Hoewel de verschillende woningtypen veelal afwisselend aan de weg gelegen zijn, bestaat er toch een sterke samenhang in het straatbeeld. Rust in het straatbeeld ontstaat door de hoofdmassa en kapvormen.

4.1.2 Functionele structuur

Hoge Akkers is hoofdzakelijk een woongebied en bevindt zich direct ten zuiden van het centrum en ten noorden van het bedrijventerrein Schaapsloop. De woonfunctie is de belangrijkste functie in het plangebied en blijft in stand. In het gebied komen zowel grondgebonden woningen als gestapelde bouw voor.

4.2 Fysieke milieuwaarden

4.2.1 Water

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

Gemeentelijk rioleringsplan 2019-2022

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) is vastgesteld op 29 mei 2019 en betreft een actualisatie voor de periode 2018 tot en met 2022. In het GRP is onder meer bepaald dat nieuwe ontwikkelingen hydrologisch neutraal dienen te zijn. Het is daarbij van belang dat het stedelijk watersysteem een robuuste en begrijpbare werking heeft.

De voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als een inbreidingsplan op een reeds volledig verhard perceel. In de nieuwe situatie zal het perceel deels verhard worden, waardoor er per saldo een vermindering van verhard oppervlakte plaatsvindt. Op basis van het GRP geldt de inspanningsverplichting dat voor her in te richten verhard oppervlak - in de vorm van inbreidingsplannen van meer dan 200 m² - 15 mm hemelwater op eigen terrein geborgd moet worden. Indien redelijkerwijs niet voldaan kan worden aan deze verplichting, kan de gemeente van deze regel afzien. Aangezien het perceel weer volledig bebouwd wordt, is het in onderhavige situatie redelijkerwijs niet mogelijk om een passende (centrale) waterbergingsvoorziening aan te leggen.

Conclusie

Er geldt voor de planlocatie geen inspanningsverplichting, aangezien het perceel deels bebouwd wordt in plaats van volledig bebouwd in de huidige situatie. Het is daarom in onderhavige situatie redelijkerwijs niet mogelijk om een passende (centrale) waterbergingsvoorziening aan te leggen. Op deze wijze is voldaan aan de verantwoording van het aspect water.

4.2.2 Bodem

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend- en nader bodemonderzoek verricht. Dit is een verplichting die voortvloeit uit het Besluit ruimtelijke ordening. Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Ten behoeve hiervan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5725 en NEN 5740. Dit onderzoek is uitgevoerd door Tritium advies, opgeleverd in April 2019 en is tevens als bijlage bijgevoegd.

Concluderend uit de resultaten van het onderzoek is dat er ter plaatse lage gehalten verontreiniging in het grondwater worden gevonden. Deze zijn significant laag dat geen nader onderzoek zinvol wordt geacht. In de bovengrond is asbest gevonden en er wordt geadviseerd om een nader onderzoek naar asbest uit te voeren om de concentratie en omvang van de asbestverontreiniging vast te stellen. Het nader asbestonderzoek kan zich beperken tot het zuidoostelijke terreindeel, omdat op de overige gedeelte geen asbest is aangetoond. Voor de overige bedrijfsactiviteiten waarvoor de eindsituatie is vastgelegd, zijn geen verontreinigingen aangetroffen die een aantoonbare relatie hebben met deze activiteiten.

Een nader asbestonderzoek is reeds uitgevoerd, wederom door Tritium advies. Dit rapport is opgeleverd in Mei 2019 en ook bijgevoegd als bijlage.

De aard en omvang van de verontreiniging met asbest is afdoende vastgesteld. Asbest is aangetoond in het zuidoostelijke deel van het plangebied, de totale oppervlakte van de verontreinigde grond bedraagt circa 400 m². Uit de risicobeoordeling blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Bij herontwikkeling van de locatie dient de met asbest verontreinigde grond te worden gesaneerd.

Voor de te saneren grond is reeds een saneringsonderzoek uitgevoerd door Tritium advies. Dit geeft een concrete invulling van de aanpak en kosten voor de te saneren grond. De sanering zal plaatsvinden voor de start van de aanleg van de beoogde ontwikkeling en zal gebeuren volgens vigerend beleid.

Conclusie

Na het uitvoeren van een verkennend bodenonderzoek is aangetoond dat een deel van het plangebied verontreinigd is met asbest. Ter attentie van het asbest zijn onderzoeken uitgevoerd en zal de bodem gesaneerd worden om deze gereed te maken voor woningbouw. Op deze manier is het aspect bodem verantwoord.

4.2.3 Flora en fauna

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

Quickscan Natuurwetgeving

De Quickscan Natuurwetgeving is uitgevoerd door Aeres Milieu op 17 maart 2020. De quickscan heeft uitgewezen dat de bouw en het gebruik van de woningen en de toenemende verkeersbewegingen waarschijnlijk geen negatieve effecten hebben op het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vleermuizen: compensatie achteraf

De recent gesloopte gebouwen bevatten twee zomerverblijven van de gewone dwergvleermuis. De sloop heeft geleid tot vernietiging van twee vleermuisverblijven. Hiervoor was een ontheffing op de Wet natuurbescherming verkregen (ODBN kenmerk Z/081699//126843). Conform deze ontheffing dient er in de nieuwe situatie een aantal permanente vleermuisverblijven gecreëerd te worden. In het ecologisch werkprotocol wordt uitgegaan van twaalf nieuwe verblijven; hiermee wordt dus voldaan aan de normen. Vleermuiskasten die geschikt zijn om te dienen als permanente vervanging, dienen zich inwendig in het gebouw te bevinden. Een goedkoper en beter alternatief voor een vleermuisenkast bestaat uit het maken van een open stootvoeg van minstens twee cm breed, waarbij er in de achterliggende spouw een stuk geplastificeerd voliëregas van twee bij één meter wordt geplaatst waaraan de vleermuizen kunnen hangen.

Vogels

In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de werkzaamheden buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Gierzwaluw: compensatie achteraf

In de recent gesloopte bebouwing bevonden zich zeven gierzwaluwnesten. Gierzwaluwen en hun nesten zijn streng beschermd. Voor de vernietiging van de zeven nesten was een ontheffing op de Wet natuurbescherming verkregen (ODBN kenmerk Z/081699/126843). Conform deze ontheffing dienen er in de nieuwe situatie 35 nieuwe nestgelegenheden gecreëerd te worden. Deze dienen van voldoende duurzaam materiaal (zoals houtbeton) te zijn om als permanente vervanging te voldoen. De vervangende nestgelegenheid dient geplaatst te worden op de noord-, noordoost- of oostgevels.

AERIUS berekening

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Een van deze negatieve effecten betreft het aspect stikstof. Overbelasting met stikstofdepositie vormt al jarenlang een probleem voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen in veel Natura 2000-gebieden, als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is in 2015 in werking gesteld om enerzijds ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen, maar tegelijkertijd ook te voorzien in maatregelen die nodig zijn voor het herstel en behoud van Natura 2000-gebieden. AERIUS was een online rekeninstrument van het voormalige PAS, via dit instrument kon de stikstofdepositie van plannen en projecten op Nature 2000-gebieden worden berekend.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State echter geoordeeld dat het PAS niet langer als basis voor toestemming van activiteiten gebruikt mag worden. Deze uitspraak had als gevolg dat veel vergunningsaanvragen en –procedures stil kwamen te liggen. Op 16 september 2019 heeft het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu een nieuwe versie van de AERIUS Calculator beschikbaar gesteld. In deze nieuwe versie worden voortaan alle stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebieden meegenomen in de berekeningen. Er wordt bij een dergelijke berekening gekeken naar de aanlegfase/bouwfase, de gebruiksfase en de verkeersgeneratie ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling op de planlocatie. Wanneer de rekenresultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar, zijn er geen belemmeringen omtrent stikstofdepositie voor deze ontwikkeling.

De stikstofdepositie is berekend door middel van een AERIUS berekening. De AERIUS berekening is uitgevoerd voor de aanlegfase en de gebruiksfase. De rekenresultaten zijn niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. De stikstofrapportage is toegevoegd als bijlage. Het aspect stikstof vormt hierdoor geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Er is gekeken naar de quickscan natuurwetgeving en de AERIUS berekening. Hieruit is gebleken dat er geen negatieve effecten zijn op de flora en fauna en Natura 2000-gebieden rondom het plangebied, mits het advies voor de compensatie wordt opgevolgd. Aanvullend onderzoek is daarom niet nodig. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van de natuurbescherming.

4.2.4 Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder worden verschillende objecten, waaronder woningen, beschermd tegen bijvoorbeeld weglawaai en industrielawaai. De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten is geregeld in diezelfde wet. In een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai nodig. In het onderzoek wordt de geluidsbelasting op de gevels van het te realiseren woongebouw inzichtelijk gemaakt en getoetst aan het wettelijk kader.

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd door K+ adviesgroep op 16 maart 2020. In het akoestisch onderzoek is gekeken naar de geluidbelasting op de gevels van de woningen. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Maastrichterweg en Molenstraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Emmalaan en Wilhelminapark ook opgenomen in het akoestisch onderzoek.

Maastrichterweg

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 46 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Molenstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 41 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Emmalaan

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 37 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 32 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Wilhelminapark

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 28 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 23 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat er geen voorkeursgrenswaarden worden overschreden voor de gezoneerde en niet gezoneerde wegen. Op deze wijze is het aspect geluid verantwoord.

4.2.5 Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit staat in hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer. Hierin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen. Het doel van deze wet- en regelgeving is het zorgen voor een goede luchtkwaliteit en het beschermen van de burgers tegen de mogelijk negatieve gevolgen van luchtverontreiniging. Als er 'niet in betekenende mate' (NIBM) sprake is van luchtverontreiniging, dan hoeft er niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Een nadere uitwerking van deze regelgeving is vastgelegd in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In de Regeling staan categorieën vermeld die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Dit voor onder meer woningbouwlocaties, als een dergelijke locatie netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. De realisatie van het woningbouwplan op de locatie Emmalaan heeft een omvang van 22 rijwoningen en valt dus ruimschoots binnen de categorie die als 'niet in betekenende mate' wordt aangemerkt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling, omdat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit komt doordat de ontwikkeling enkel bestaat uit 22 rijwoningen.

4.2.6 Milieuhygiënische aspecten bedrijven

Het is noodzakelijk om een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een richtafstandenlijst voor gemiddelde bedrijven opgenomen met informatie over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven.

De bedrijven zijn opgedeeld in verschillende categorieën en iedere categorie hangt samen met een bepaalde richtafstand. Categorie 1 staat voor een richtafstand van 10 meter, categorie 2 voor een richtafstand van 30 meter, categorie 3.1 voor een richtafstand van 50 meter, categorie 3.2 voor een richtafstand van 100 meter, categorie 4.1 voor een richtafstand van 200 meter en categorie 4.2 voor een richtafstand van 300 meter.

Op 20 meter afstand van de planlocatie is een brandweerkazerne gelegen. Een brandweerkazerne behoort tot categorie 3.1, met als richtafstand 50 meter door invloeden van geluid. De afstand tussen de brandweerkazerne en de planlocatie is niet groot genoeg om te kunnen concluderen dat het geen invloed zal hebben op de voorgenomen ontwikkeling.

Op 20 meter van de planlocatie is ook een huisartsenpraktijk gelegen, een huisartsenpraktijk valt onder categorie 1, met als richtafstand 10 meter, vanwege het aspect geluid. De huisartsenpraktijk is echter op een dergelijke afstand gelegen dat het geen invloed zal hebben op de voorgenomen ontwikkeling. Op 30 meter afstand van de planlocatie is ook een verloskunde praktijk gelegen, een verloskunde praktijk valt ook onder categorie 1, vanwege het aspect geluid. Op 60 meter afstand van de planlocatie is een basisschool gelegen. Een basisschool valt onder categorie 2 met een richtafstand van 30 meter, vanwege het aspect geluid. Beide instellingen zijn echter op een dergelijke afstand gelegen dat het geen invloed zal hebben op de voorgenomen ontwikkeling.

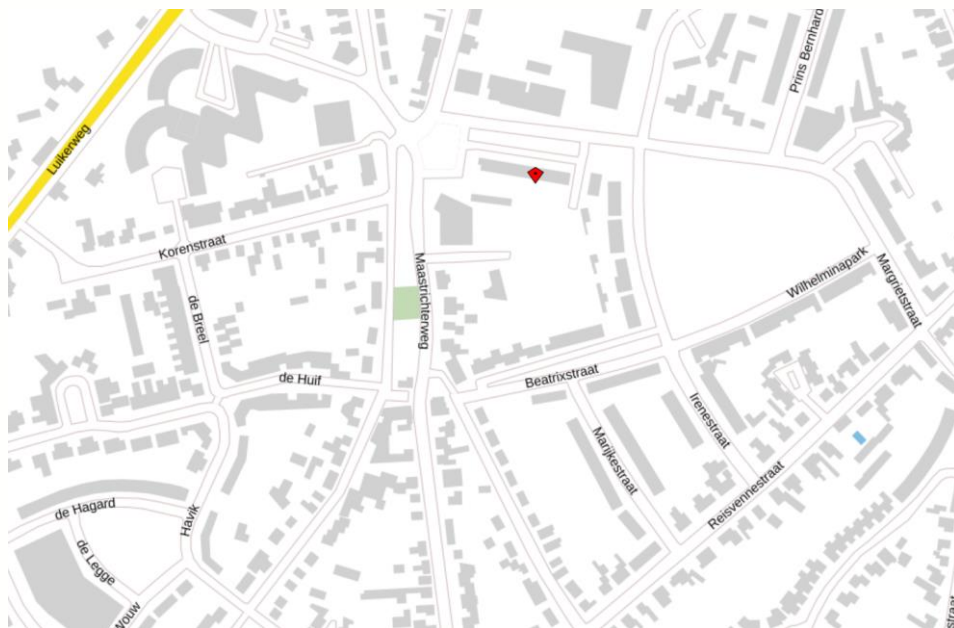
Conclusie

Er is gekeken naar de omliggende bedrijven en instellingen rondom de planlocatie. Er is een brandweerkazerne, huisartsenpraktijk, verloskunde praktijk en een basisschool gelegen rondom de planlocatie. De brandweerkazerne vormt een mogelijke bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling, aangezien de afstand tussen de brandweerkazerne en de planlocatie dermate klein is dat er geluidsoverlast kan ontstaan. De overige instellingen zijn van een relatief lage categorie en liggen op een dergelijke afstand van de planlocatie, dat deze geen bedreiging vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.7 Externe veiligheid

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

De planlocatie is bekeken via risicokaart.nl, omdat de voorgenomen ontwikkeling bestaat uit kwetsbare objecten. Deze tool geeft inzicht in de mogelijke veiligheidsrisico's op de desbetreffende locatie. Op risicokaart.nl is gekeken naar de themakaarten veiligheidsafstanden en ongevallen gevaarlijke stoffen. Het rode vlak geeft de planlocatie weer. Hierop is te zien dat er geen risicobronnen zijn in de nabijheid van deze planlocatie. Voor zowel individuen als voor groepen is er voor deze planlocatie een minimaal risico, de resultaten zijn weergegeven in figuur 8.



Figuur 8: Planlocatie via risicokaart.nl

Conclusie

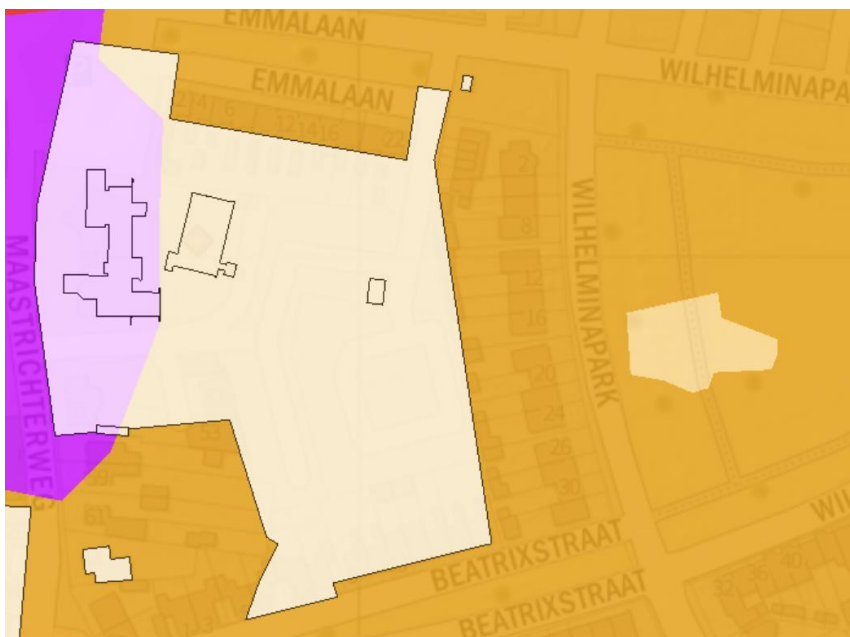
Er is gekeken naar de planlocatie door middel van de risicokaarten via risicokaart.nl. Op deze kaart is geen risico waar te nemen voor de planlocatie, een standaardadvisering is in dit geval voldoende. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van de externe veiligheid.

4.3 Historische kwaliteit

4.3.1 Archeologie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het beheer en behoud van het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet maakt samen met de toekomstige Omgevingswet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Daarnaast bevat de Erfgoedwet regels voor de omgang met archeologie in het algemeen.

De onderzoekslocatie Emmalaan te Valkenswaard ligt in een zone met de beleidscategorie 7, zie figuur 9. Bij categorie 7 gaat het om gebieden waar het bodemprofiel als gevolg van archeologisch onderzoek, aangetoonde ontgrondingen, recente bebouwing en fundering zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie, zodat nader archeologisch onderzoek niet nodig wordt geacht.



Figuur 9: Archeologische beleidskaart A2- en Kempengemeente

Conclusie

Er is gekeken naar de archeologische beleidskaart A2- en Kempengemeente. Op deze kaart is de planlocatie aangegeven als categorie 7, een gebied zonder verwachting, waardoor geen archeologisch onderzoek nodig is. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het aspect archeologie.

5 Planbeschrijving

5.1 Stedenbouwkundige verkenning en Beeldkwaliteit

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

De bestaande bebouwing is reeds gesloopt en er worden 22 woningen voor teruggebouwd. Binnen het plangebied wordt voldoende ruimte gereserveerd voor parkeervoorzieningen, in de openbare ruimte. Van een groot oppervlak aan verharding in de huidige situatie ontstaat in de nieuwe situatie een locatie met plek voor openbaar groen en voor- en achtertuinten bij de woningen.

Bij de nieuwbouw zal zo veel als mogelijk rekening worden gehouden met het karakter en de ligging van de woningen in de omgeving. Hiermee vormt de nieuwbouwlocatie samen met de bestaande bebouwing een saamhorig geheel. De loze ruimte tussen bestaande woningen wordt opgevuld waardoor een efficiënter grondgebruik ontstaat.

Navolgende afbeelding geeft de verkaveling van het plan weer. De rijwoningen bestaan uit vier speels geplaatste blokken binnen het plangebied. Deze blokken worden omringt met openbaar groen en ontsloten via een nieuw aan te leggen straat tussen de Emmalaan en de Maastrichterweg. Deze ontwikkeling van 22 rijwoningen sluiten aan bij de behoefte voor betaalbare starterswoningen binnen de gemeente zoals geschetst in het gemeentelijk beleid.



Figuur 10: ontwikkelingsvisie Emmalaan

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

Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve bijdrage aan de waarborging van de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

5.2 Parkeren en verkeer

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

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via een nieuw aan te leggen straat tussen de Emmalaan en de Maastrichterweg. Op de ontwikkelingsvisie ,Figuur 10, is deze weg aangekaart.

In oktober 2008 heeft de gemeente Valkenswaard parkeerbeleid vastgesteld, waarin voor elke locatie binnen de gemeente is opgenomen welke parkeernorm voor welke type voorziening/woning van toepassing is. Doel van het stellen van een parkeernorm is het voorkomen of oplossen van parkeerproblemen aan het begin van de planvorming. Door het hanteren van de normen ontstaat inzicht in de parkeerbehoefte en kan op voorhand een ruimtelijk, economisch en verkeerskundig kader worden geschetst.

In de 'Beleidsnota Parkeernormering' van de gemeente Valkenswaard worden diverse typen woningen onderscheiden. Daarnaast wordt er onderscheid gemaakt in de te hanteren parkeerkencijfers per zone. Onderhavig plangebied is gelegen in de zone 'schil centrum'.

Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden, kunnen er aan de hand van het planvoornemen 22 woningen gerealiseerd worden. Voor het te hanteren woningtype wordt uitgegaan van 'woningen III'. De norm voor een type III woning in de zone 'schil centrum' bedraagt 1,4 parkeerplaatsen per woning.

Als gevolg van de herontwikkeling met maximaal 22 woningen ontstaat volgens de beleidsnota parkeernormering van de gemeente Valkenswaard parkeerbehoefte: 31.

In het beoogde plangebied worden 35 parkeerplaatsen gerealiseerd. Alle parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte en bestaan uit 5 langs parkeerplaatsen en 30 haaks parkeerplaatsen.

In totaal zijn er 31 parkeerplaatsen benodigd en feitelijk worden er 35 parkeerplaatsen aangelegd. Er wordt derhalve in ruime mate voldaan aan de parkeerbehoefte.

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, etc..

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Voor de ontwikkeling van deze locatie aan de Emmalaan zal de gemeente Valkenswaard het kostenverhaal anderszins verzekeren. De gemeente Valkenswaard zal een anterieure overeenkomst afsluiten met een woningbouwvereniging, die de planlocatie zal kopen, ten aanzien van de planologische procedure en de bijbehorende onderzoeken. Hierin staat opgenomen dat de kosten die de gemeente maakt omtrent dit plan, verhaald worden op koper van de grond. Ook eventuele tegemoetkomingen in planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de koper van de grond.

7 Juridische regeling

7.1 Algemeen

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

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

7.2 Artikelsgewijze toelichting

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

7.2.1 Inleidende regels

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

Bouwperceel

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

Voorgevelrooilijn

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

Wijze van meten

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

Goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk

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

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

7.2.2 Bestemmingen

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

Artikel 3 Wonen

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

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken, zwembaden, erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen gebouwd worden binnen het bouwvlak en/of op het zij- en achterperceel. In de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken is een maximale goothoogte van 3,4 meter en een maximale dakhelling van 45 graden opgenomen. Om excessen in bouwhoogte te voorkomen, is deze gemaximaliseerd op 5,5 meter.

Goothoogte en bouwhoogte

Het reguleren van bouwvolumes kan op verschillende manieren plaats vinden. In het verleden werd hierbij in Valkenswaard het begrip goothoogte als belangrijkste factor gehanteerd. De achterliggende gedachte was een mogelijke opbouw van bouwmassa's in een hoofdvolume met daarop mogelijk een secundair volume in de vorm van een kapconstructie of daarmee vergelijkbare dakafdekking. In deze systematiek werd de bouwhoogte of dakhelling niet geregeld, waardoor er veel vrijheid was in het vormgeven van de kapconstructie. Deze vrijheid had voordelen, met name op ontwerptechnisch gebied, maar heeft ook geleid tot excessen. Vandaar dat de raad op 2 november 2010 heeft besloten in de nieuwe bestemmingsplansystematiek naast een goothoogte ook een maximale bouwhoogte op te nemen. De maximale goot-en bouwhoogte van het hoofdgebouw wordt in het bouwvlak aangegeven met behulp van een maatvoeringsaanduiding. De goot-en bouwhoogte geldt voor het (deel van het) bouwvlak, waaraan het op de verbeelding gekoppeld is. Boven de maximaal toegestane goothoogte is op grond van de bouwregels nog maximaal één bouwlaag toegestaan, waarmee voorkomen wordt dat in de kap twee of meer woonlagen gerealiseerd kunnen worden. De maximale goot-en bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken is opgenomen in de regels.

Aan-huis-verbonden beroepen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan-huis-verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan tot een oppervlakte van 35 m², mits voldaan wordt aan de eisen zoals opgenomen in de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Wonen'. Het bevoegd gezag kan in afwijking hiervan een omgevingsvergunning verlenen tot een oppervlakte van maximaal 75 m². Belangrijke voorwaarden daarbij zijn onder andere dat er geen ernstige of onevenredige hinder van het woonmilieu mag optreden en dat de afwikkeling van het verkeer niet nadelig wordt beïnvloed. Ook de parkeerdruk mag niet onaanvaardbaar toenemen door het aan-huis-verbonden beroep. Het gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning of onafhankelijke woonruimte is in beginsel niet toegestaan. In afwijking hiervan is het gebruiken van een bijgebouw ten behoeve van mantelzorg wel toegestaan, mits voldaan wordt aan een aantal in de regels gestelde voorwaarden

7.2.3 Algemene regels

In deze paragraaf zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5 Algemene bouwregels

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

Ondergeschikte bouwdelen

In artikel 5.2 is opgenomen, dat ondergeschikte bouwdelen bij het meten buiten beschouwing worden gelaten, mits aan een tweetal voorwaarden wordt voldaan. Er is een niet-limitatieve opsomming gegeven van ondergeschikte bouwdelen. De reden van "buiten beschouwing laten" is gebaseerd op de volgende feiten. Om de contouren van de stedenbouwkundige massa te toetsen, zijn ondergeschikte bouwdelen die niet representatief zijn voor de massa en verschijningsvorm van een gebouw, van mindere betekenis. In deze context is het niet gerechtvaardigd om in de gegeven situatie van een maatoverschrijding te spreken die niet tolerabel is. Tot openbare ruimten worden de openbare weg en openbaar groen gerekend. Voor het garanderen van veiligheid dienen maatafwijkingen hier apart in beschouwing te worden genomen; een directe toelaatbaarheid is in deze gevallen minder gewenst.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 9 Algemene procedureregels

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

Artikel 10 Overige regels

In de overige regels zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot parkeren en laden/lossen.

7.2.4 Overgangs- en slotregels*Artikel 11 Overgangsrecht*

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

Artikel 12 Slotregel

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

8 Overleg en inspraak

8.1 Vooroverleg en inspraak

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is ook in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende vier weken ter inzage gelegen.

PM

8.2 Zienswijzen

PM

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Bodemonderzoek Emmalaan

Bijlage 2: Nader onderzoek asbest Emmalaan

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek Emmalaan

Bijlage 4: Quicksan Natuurwetgeving

Bijlage 5: Stikstofdepositie onderzoek Emmalaan

Bijlage 1

Bodemonderzoek Emmalaan

Bijlage 2

Nader onderzoek asbest Emmalaan

Bijlage 3

Akoestisch onderzoek Emmalaan

Bijlage 4

Quickscan Natuurwetgeving

Bijlage 5

Stikstofdepositie onderzoek Emmalaan



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl