



GEMEENTE
VALKENSWAARD

Bestemmingsplan

Helenadal 34

Versie: vastgesteld
Nummer: NL.IMRO.0858.BPhelenadal34-VA01
Deel: Toelichting

Titel: **Helenadal 34**

Datum: 26-01-2021
Projectnummer: 2019.150
Status / versie: Definitief / 26-01-2021

Adviesbureau: **Wintraecken Advies B.V.**

Auteurs: Teun van de Camp Msc. (planoloog) en mr. David Wintraecken (planjurist)

Contactpersoon: David Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel

Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29

E-mail: info@wintraeckenadvies.nl

Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding en doel.....	5
1.2 Plankarakter.....	5
1.3 Leeswijzer.....	5
2. Plangebied.....	6
2.1 Situering.....	6
2.2 Bestaande juridische regeling.....	7
3. Planologisch kader.....	8
3.1 Inleiding.....	8
3.2 Rijksbeleid.....	8
3.3 Provinciaal beleid.....	16
3.4 Gemeentelijk beleid.....	20
4. Bestaande situatie.....	25
4.1 Ruimtelijke en functionele kwaliteit.....	25
4.2 Fysieke milieuwaarden.....	25
4.3 Historische kwaliteit.....	40
5. Planbeschrijving.....	43
5.1 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit.....	43
5.2 Volkshuisvesting.....	45
5.3 Verkeer en parkeren.....	45
5.4 Duurzaamheid.....	46
6. Uitvoeringsaspecten.....	47
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	47
7. Juridische toelichting.....	48
7.1 Algemeen.....	48
7.2 Artikelsgewijze toelichting.....	48
8. Overleg.....	54
8.1 Vooroverleg en inspraak.....	54
8.2 Zienswijzen.....	54

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Helenadal 34 te Valkenswaard, De Roever Omgevingsadvies, referentie: 20191342v03, 05-02-2020
2. Akoestisch onderzoek industrielawaai Helenadal 34 te Valkenswaard woningbouw, De Roever Omgevingsadvies, referentie: 20200390.v01, 24-04-2020
3. Vormvrije m.e.r.-aangeldnotitie, Wintraecken Advies, 14-07-2020;
4. Verkennend bodemonderzoek Helenadal te Valkenswaard, MILON, projectnummer: 20182297-1, 10-01-2020
5. Watertoets ter plaatse va het Helenadal te Valkenswaard, MILON, projectnummer: 20182297, 30-01-2020
6. Oriënterend onderzoek naar beschermd flora en fauna aan de Helenadal 34 te Dommelen, Blom Ecologie, kenmerk: BE/2019/626/r, 06-12-2019
7. Rapportage Stikstofdepositie, S&W Consultancy, projectnummer: 2191441, versie: 1.1, 18-01-2021
 - 7.1 2191441_AERIUS_bijlage I_20210114071626_RWr9v6XQZWaj_V1.0
 - 7.2 2191441_AERIUS_bijlage II_20210114073654_RNp4uGoSyJe3_V1.2
8. Rapport 863. Helenadal, Dommelen, gemeente Valkenswaard: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, Bureau voor Archeologie, 05-02-2020
 - 8.1 Selectiebesluit
9. Inspraakverslag Helenadal 34
10. Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer heeft het plan opgepakt om de plangronden aan het Helenadal 34 te Valkenswaard te herontwikkelen voor woningbouw. Er wordt ingezet op een mix van maximaal 17 geschakelde woningen en rijwoningen inclusief de bijbehorende parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur.

Doelstelling van deze partiële planherziening is om de realisatie van het onderliggende planvoornemen planologisch en juridisch mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Onderzocht is hoe het initiatief zich verhoudt – zowel in negatieve als in positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten alsmede de stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Zoals in het verdere vervolg van deze plantoelichting blijkt, heeft het (bestemmings)plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen voor het plangebied en de directe omgeving ervan.

1.2 Plankarakter

Het (woningbouw)plan wijkt af van het geldende planologische regime. Het bestemmingsplan heeft derhalve een ontwikkelgericht karakter. Er wordt een actuele maatwerkregeling toegepast, waarin de planontwikkeling een planologisch-juridische vertaling krijgt.

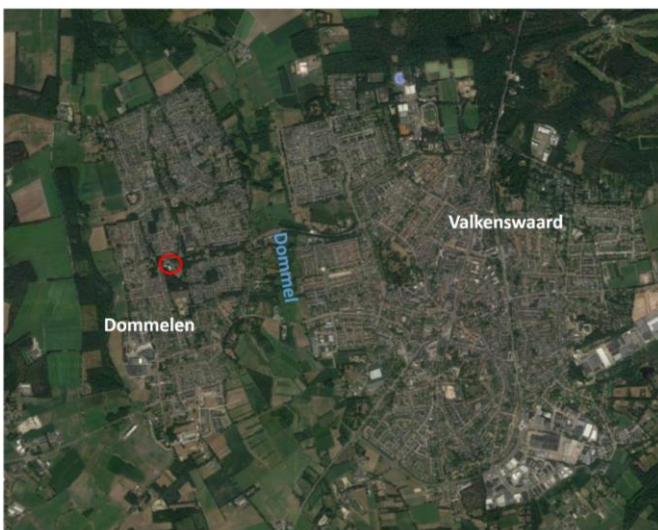
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de situering van het plangebied en een overzicht van de bestaande juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, de ruimtelijke beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies. In dit hoofdstuk komen ook de milieu-hygiënische randvoorwaarden en de historische kwaliteiten aan bod. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de uitgangspunten van het plan. De economische uitvoerbaarheid wordt besproken in hoofdstuk 6. De juridische regeling wordt toegelicht in hoofdstuk 7 en hoofdstuk 8 behandelt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Plangebied

2.1 Situering

Het plangebied aan het Helenadal is gelegen in de kern Dommelen. Binnen deze kern ligt het plangebied centraal, ingekapseld tussen de bestaande bebouwing. De omgeving van het plangebied bestaat uit woningen, enkele bedrijven en overige stedelijke functies. Het Helenadal loopt ten zuiden van het plangebied, ten noorden wordt het plangebied begrensd door de Brouwerijdreef. Ten westen van het plangebied staat een woning en ten oosten is Sauna De Dommelbron gevestigd. Navolgende luchtfoto's (bron: maps.google.nl) geven een weergave van de huidige situatie.



○ Globale ligging plangebied



□ Ligging plangebied

2.2 Bestaande juridische regeling

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Helenadal 34 Dommen" en heeft de bestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Het maximum bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 80% en de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt 10 meter.

Navolgende afbeelding geeft de verbeelding van het thans vigerende bestemmingplan met daarbij vigerende bestemmingen weer.



De voor 'Waarde - Archeologie 3' (gebied van archeologische waarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

In paragraaf 4.11 (historische kwaliteit) van dit bestemmingsplan wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Op grond van de vigerende bestemming 'Maatschappelijk' is het voorgenomen bouwplan niet te realiseren omdat het bouwen van woningen binnen deze bestemming niet is toegestaan. Er ontbreekt namelijk de aanduiding 'wonen'.

3. Planologisch kader

3.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Het beleid van de gemeente Valkenswaard vormt dus het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkeling wordt vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor de plannen worden in de volgende paragrafen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen. Uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bun-

delingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie om te vormen.

Doorwerking plan(gebied)

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een (relevante) ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de ladder voor duurzame verstedelijking, is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

Geconcludeerd kan verder worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt navolgend getoetst.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Doorwerking plan(gebied)

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en Rarro een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhoudsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:

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 Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook et ruimtebeslag betrokken worden.

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plandoelstelling een beschrijving van de behoefte te bevatten.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *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.*

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Woonfunctie

De beoogde toekomstige ontwikkeling maakt woningbouw mogelijk in de bestaande bebouwde kom van Dommelen/Valkenswaard, ten zuiden van het dorpscentrum. De ontwikkeling is in lijn met het streven van de gemeente naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen. Gezien de ligging van de locatie nabij voorzieningen en de type woningen zijn de nieuwe woningen met name bedoeld voor zowel starters, doorstromers en senioren, eventueel met een zorgbehoefte.

Een ontwikkeling van maximaal 17 woningen wordt in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Daarom is de gewenste ontwikkeling van woonfuncties getoetst aan de principes van de ladder vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

Actuele regionale behoefte

Bij de bepaling van de actuele regionale behoefte dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht. De gemeente Valkenswaard ligt in de regio Eindhoven. De woningmarkt van Valkenswaard is onderdeel van de regionale woningmarkt.

Regionale woningmarkt

De regionale woningmarkt is in kaart gebracht in de 'Woonvisie Regio Eindhoven', vastgesteld door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) op 28 juni 2012. De visie richt zich op drie uitdagingen die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:

1. Inspelen op demografische ontwikkelingen;
2. Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad;
3. Een nieuwbouwopgave van 31.500 woningen.

1. Demografische ontwikkelingen

Door demografische ontwikkelingen (groeiende regio met enkele krimpende gemeenten, vergrijzing, toename een- en tweepersoonshuishoudens) en door de gevolgen van de

economische crisis verandert de toekomstige vraag op de woningmarkt structureel. De grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, is het transformeren van de bestaande voorraad. Een andere demografische ontwikkeling die van invloed is op de bestaande woningvoorraad, is de forse toename van het aantal een- en tweepersoons-huishoudens. Bij sommige woningcorporaties is het woningtoewijzingssysteem nu zo dat eengezinswoningen niet aan eenpersoonshuishoudens worden toegewezen. In de toekomst is dat beleid onhoudbaar. Dan bestaat bijna 40% van de huishoudens in de regio uit één persoon.

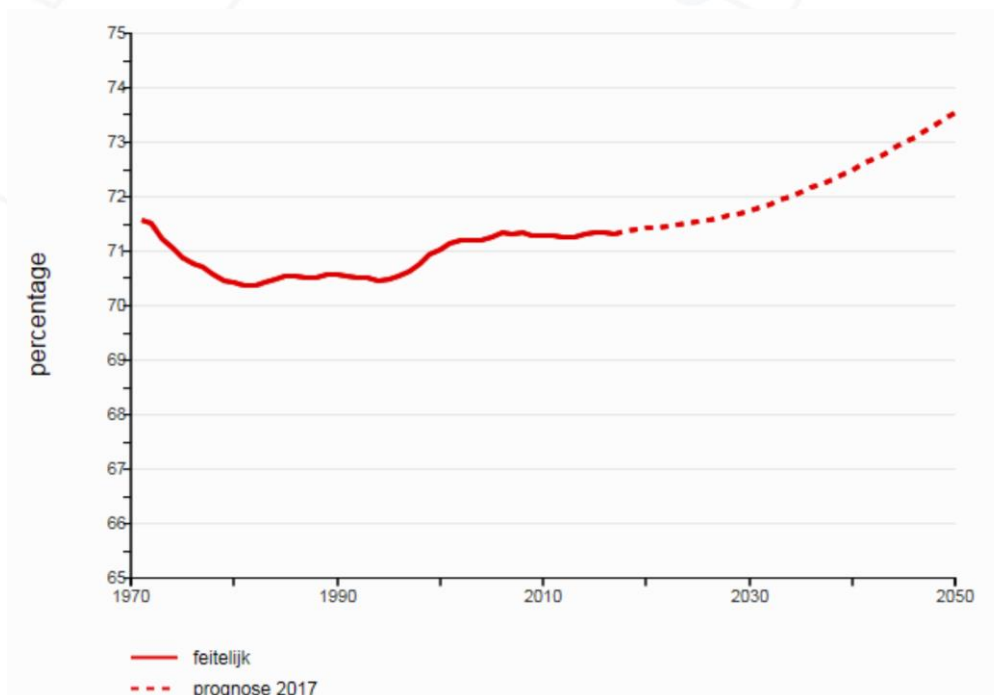
2. Duurzaam vernieuwen (kwalitatief)

Mede als gevolg van de crisis staan veel kantoor- en werklocaties leeg. Van de vierkante meters kantoren staan volgens het EIB in Nederland momenteel 1 op de 6 m² leeg. Deze bieden mogelijkheden voor herbestemming en transformatie, bijvoorbeeld naar woningen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een binnenstedelijke locatie optimaal benut voor de toenemende vraag naar woningen.

Er is daarnaast nog altijd een bouwopgave. Het op grote schaal ontwikkelen van nieuwe woonwijken behoort echter tot het verleden. De nieuwbouw moet primair gericht zijn op kleinschalige toevoegingen (gefaseerd) die met name inzetten op de kwalitatieve behoefte – passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen. Een groot deel van de woningbouwprojecten vindt op inbreidingslocaties plaats. Het onderhavige plan is daar een goed voorbeeld van.

3. Kwantitatieve woningvraag regio

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (actualisering 2017) wordt aangegeven dat in de regio Eindhoven-Helmond, waar ook Valkenswaard onder gerekend wordt, in 2017 bijna 518.000 mensen wonen. Rond 2050 zal het hoogste aantal inwoners van 570.000 worden bereikt. Voor de woningmarkt is vooral het aantal huishoudens belangrijk. In de regio Eindhoven-Helmond wonen in 2017 bijna 244.000 huishoudens. Volgens de huishoudenprognoses groeit het aantal huishoudens in de periode tot 2050 door tot ruim 283.000 – een groei van 39.000 huishoudens. De meeste huishoudens worden toegevoegd aan het stedelijk gebied. De gemeente Valkenswaard ligt volgens het provinciaal beleid ook in het stedelijk gebied. De groei wordt veroorzaakt door een toename van eenpersoonshuishoudens. Op 1 januari 2017 waren 96.060 van de 243.605 huishoudens alleenstaand. Volgens de prognose neemt het aantal eenpersoonshuishoudens de komende 30 jaar toe tot 129.415 huishoudens. Dit betekent een toename van ruim 30.000 huishoudens. Gemiddeld is in 2050 ongeveer 46% van alle huishoudens een eenpersoonshuishouden. In de stedelijke concentratiegebieden, die de taak hebben een belangrijk deel van de bevolkingsgroei (migratie) op te vangen, ligt de toename van de woningvoorraad de komende decennia hoger dan in de landelijke gebieden). Hiermee wordt de positie van de stedelijke concentratiegebieden in de Brabantse woningvoorraad (verder) versterkt. Momenteel staat 71,3% van de Brabantse woningvoorraad in de stedelijke concentratiegebieden. In de komende jaren zal dit percentage geleidelijk aan verder oplopen. Navolgende figuur van de provincie Noord-Brabant geeft hiertoe het aandeel van de stedelijke concentratiegebieden in de Brabantse woningvoorraad 1970-2050 aan.



Samengevat wordt opgemerkt dat het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt en dat vooral behoefte is naar kwalitatief hoogwaardige huisvesting in het stedelijke gebied. De regio acht het belangrijk dat bij nieuwbouw sprake is van kleinschalig toevoegen van kwalitatieve nieuwbouw, passend bij de bestaande kwaliteiten.

Lokale uitvoering regionaal programma

Kwantitatieve uitvoering

Voor de motivering van de additionele woningbehoefte te bepalen kijken we naar de zeer recente woningvoorraadprognose van de provincie Noord-Brabant. Dit is in regionaal ruimtelijk overleg afgesproken, en vormt een goede basis voor Ladderonderbouwingen voor gemeenten. In deze paragraaf is gebruik gemaakt van informatie in een aanvullende notitie van Stec Groep (Stec Groep, Aanvullende notitie Ladder woonplannen Valkenswaard, 9 september 2015). Bij de berekening van de additionele woningbehoefte hanteert men de ontwikkeling van de woningvoorraad in de marktregio (gemeente Valkenswaard) in de provinciale prognose in de periode 2014-2025. Dit wordt verrekend met de woningvoorraadontwikkeling in 2014 om een stand per 1 januari 2015 te krijgen. Deze methodiek om de additionele woningbehoefte voor Valkenswaard te bepalen is afgestemd met de provincie Noord-Brabant. Op basis van deze methodiek is er sprake van een additionele woningbehoefte van zo'n 875 woningen in de periode 2015-2025. In 2014 heeft Valkenswaard een negatieve woningvoorraadontwikkeling gekend. Dit komt met name omdat er twee herstructureringsprojecten aan de orde zijn geweest waarbij de sloop in 2014 heeft plaatsgevonden en nieuwbouw in 2015 is gestart. Onderstaande tabel geeft de berekening van prognose tot additionele woningbehoefte stap voor stap weer. Deze tabel betreft de additionele woningbehoefte gemeente Valkenswaard 2015-2025 (bron: provincie Noord-Brabant (2014), gemeente Valkenswaard (2015), bewerking Stec Groep (2015)).

2014-2015 minus realisatie 2014	
Ontwikkeling voorraad 2014-2025 (prognose)	825
Aantal gerealiseerde woningen 2014 (praktijk)	79
Aantal gesloopte woningen 2014 (praktijk)	131
Resultaat (realisatie – sloop) 2014	-52
Stand per 1 januari 2015	877 (825+52)

Stec Groep heeft in samenwerking met de gemeente Valkenswaard de harde plancapaciteit binnen de gemeente Valkenswaard in kaart gebracht. Hierin zijn de plannen met een onherroepelijke status meegenomen. In totaal heeft de gemeente Valkenswaard anno 2017 745 woningen in harde plannen. Hierin is ook een inschatting opgenomen van het aantal woningen dat de komende 10 jaar gerealiseerd kan worden binnen de verborgen plancapaciteit, dit betreft 30 woningen. In de periode 2015-2025 is in Valkenswaard sprake van een tekort van 130 woningen (875 – 745). De sloopopgave is hierin meegenomen (13 woningen die reeds in harde plannen zijn opgenomen). In de tabel hierna is de vraagaanbod confrontatie opgenomen (Bron: gemeente Valkenswaard (2015), planningslijst. Bewerking Stec Groep 2015). Deze confrontatie maken we uitsluitend voor de harde plancapaciteit (inclusief sloopopgave). De planningslijst van de gemeente Valkenswaard (2015) is leidend.

Periode 2015-2025	Aantallen
Harde plancapaciteit	745
Additionalene woningbehoefte	875
Resterende woningbehoefte	130 tekort (875-745)

Kwalitatieve uitvoering

Naast de kwantitatieve behoefte is ingegaan op de kwalitatieve behoefte binnen de marktregio. Hiervoor wordt het recente regionale woonbehoefteonderzoek van de gemeente Valkenswaard gebruikt. Op basis van dit onderzoek is een verdeling naar type woning en eigendomsvorm gemaakt. Navolgende figuur geeft een kwalitatieve uitsplitsing van de behoefte weer (Bron: gemeente Valkenswaard (2014), Woonbehoefte in Valkenswaard. Gemeentelijke rapportage woonbehoefte onderzoek Zuidoost Brabant 2014).

Woningbehoefte van 875 uitgesplitst naar:	Aantal woningen	Procentuele verdeling
Huurwoningen	535	61%
Koopwoningen	340	39%
Grondgebonden woningen	545	62%
Appartementen	330	38%

Aan bovenstaande cijfers ligt een analyse ten grondslag. Valkenswaard kent al een groot aandeel eengezinswoningen. De meergezinswoningen (appartementen) in Valkenswaard bestaan voor een groot deel uit kleine appartementen (zonder lift), die niet aansluiten bij de woonwensen en daardoor in waarde fors zijn gedaald. De gemeente streeft naar een evenwichtiger verdeling in het aanbod van nieuwbouw koopwoningen versus huurwoningen (meer huur is gewenst). Nieuwe huur (meergezins) is gewenst nabij het centrum en toegangswegen.

Starters vallen tussen wal en schip: zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig om in aanmerking te komen voor een hypotheek. Deze groep is daarom afhankelijk van de particuliere huurmarkt. Deze markt moet meer inspelen op de behoefte van starters, namelijk betaalbare huurwoningen van ongeveer 60 – 92 m².

Daarnaast heeft de gemeente, onder andere in het kader van de woningmarktanalyse, geconstateerd dat de doelgroep alleenstaande ouderen fors zal toenemen in de komende jaren. Nu zijn het vooral starters die op de lokale woningmarkt moeilijk 'aan de bak' komen, straks zijn het oudere eenpersoons of tweepersoonshuishoudens (55+). Beide doelgroepen vragen om kleinere huisvesting dan voor gezinnen. Hier ligt dan ook een kans om voor nu en voor de toekomst woningen te creëren die voor beide doelgroepen in adequate huisvesting kunnen voorzien. Deze woningen worden ook wel levensloopbestendige woningen genoemd.

Het initiatief voor het Helenadal sluit ook goed aan op de principes van de Brabantse Agenda Wonen. Brabant heeft nog een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Zo is er een sterkere vraag naar kleinere, betaalbare woonruimten. Het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment, betaalbare koop- én huurwoningen, blijven een punt van aandacht. Woningbouw is het enige type vastgoed waar de komende jaren nog wel een behoorlijke vraag naar is, in tegenstelling tot bijvoorbeeld winkels, kantoren en maatschappelijk vastgoed.

Woningbouw kan daarom ook vrijwel als enige een substantiële bijdrage leveren aan maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken als verduurzaming en het terugdringen van leegstand. Het is daarom belangrijk dat plannen voor herbestemming van leegstaande gebouwen of plannen voor inbreiding voorrang krijgen op uitbreidingslocaties. De beoogde woningbouw aan het Helenadal sluit ook kwalitatief gezien naadloos aan op de uitgangspunten van de Brabantse Agenda Wonen.

Toetsing initiatief aan regionale behoefte

In de 'Woonvisie Regio Eindhoven' komt naar voren dat er ondanks de te verwachten bevolkingskrimp, juist een groei van het aantal huishoudens is. De SRE stuurt aan op de realisatie van de woningvoorraad, bij voorkeur binnen stedelijk gebied. Uit onderzoek naar de huishoudensontwikkeling wordt de gemeente Valkenswaard, en dus het plangebied, geschaard onder het stedelijke gebied van de regio. De herinvulling en transformatie van de locatie binnen het stedelijk gebied past derhalve binnen het regionale beleidskader. En indirect wordt verstening van het landelijk gebied tegengegaan.

Stec Groep heeft een additionele woningbehoefte berekend van zo'n 875 woningen voor de gemeente Valkenswaard in de periode 2015-2025. Voor de gemeente is de noodzaak ontstaan om een integrale afweging te maken van de woningbouwprojecten en hier een prioritering in aan te brengen. Er liggen immers gemeente breed meer plannen dan nieuwbouw wordt toegestaan. Voor de binnenstedelijke woningbouwplannen zijn vanwege de verlaging van de aantallen keuzes noodzakelijk. Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de integrale afweging en prioritering van woningbouwprojecten.

Uit de Woonvisie Valkenswaard (2014) blijkt dat er binnen de gemeente behoefte is naar meer betaalbare woningen, specifiek voor starters en senioren (55+). Het plan sluit aan op deze behoefte. De woningen zijn geschikt voor de genoemde doelgroepen.

Het woningbouwprogramma beantwoordt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Valkenswaard. Met het plan wordt tegemoetgekomen aan de regionale woningbehoefte naar meer woningen voor starters en senioren.

Realisatie binnen bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats op een locatie binnen het stedelijk gebied. Het ruimtebeslag neemt toe, omdat sprake is van nieuwbouw. Het initiatief ligt nabij bestaande centrumfuncties.

Conclusie

Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking, waarmee is aangetoond dat er sprake is van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

3.3 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'. Richting het jaar 2050 dienen ontwikkelingen in het teken te staan van een welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Brabant.

Concentratie van verstedelijking

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie vervangt onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: 'werken aan veiligheid, gezondheid en Omgevingskwaliteit'. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet – ongeacht de omvang – hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Doorwerking plan(locatie)

Onderhavige relatief kleinschalige ontwikkeling draagt waar mogelijk bij aan de 'grote' hoofdopgaven. Hierbij moet met name gedacht worden aan inspanningen op het gebied van duurzaam materiaalgebruik, het gebruik van slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen) en afvalreductie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale omgevingsvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening is een aantal aspecten opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig plan. Deze zullen hierna worden besproken.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

Doorwerking plan(locatie)

De provincie onderscheidt een achttal thema's waarin beleidsuitgangspunten zijn opgenomen. Deze thema's zijn tevens in kaart gebracht.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch wonen mogelijk maakt, moet voldoen. Uiteraard dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Zij kunnen daarnaast betrekking hebben op de aard van de woningen. Daaronder worden onder meer begrepen woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, personen met een zorgvraag, jongeren en starters op de woningmarkt, in het bijzonder voor zover deze groepen behoren tot de lagere inkomensgroepen.

In de verordening is bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling in principe alleen in (bestaand) stedelijk gebied mogen vallen. Bestaand stedelijk gebied is het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. De verordening vereist dat in de gemeentelijke planvorming – zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de kernen in landelijk gebied – wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt.

Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' is het plangebied aangeduid als 'concentratiegebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Concentratiegebied

Thema: verstedelijking

Gebiedsbegrenzing: exact

Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatie regio's te blijven behoren. Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. Dit zorgt ervoor dat bedrijven de weg naar Brabant weten te vinden, werknemers hier prettig wonen en innovaties sneller plaatsvinden. Daarom streeft de provincie Noord-Brabant naar duurzame verstedelijking. Om te verduidelijken welke aspecten daarbij een rol spelen, zijn een aantal aspecten benoemd die daarbij om aandacht vragen. Gebaseerd op de Brabantse omgevingsvisie wordt aandacht gevraagd voor de opgaven vanuit een veilige, gezonde leefomgeving, energietransitie, klimaatadaptatie en een concurrerende, duurzame economie. Daarom zijn deze aspecten specifiek benoemd zodat die van begin af aan bij de ontwikkeling van een plan betrokken worden.

Ook binnen de landelijke kernen in het landelijk gebied is zorgvuldig ruimtegebruik als basisprincipe opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera.

In de verordening worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Uiteraard dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Zij kunnen daarnaast betrekking hebben op de aard van de woningen. Daaronder worden onder meer begrepen woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, personen met een zorgvraag, jongeren en starters op de woningmarkt, in het bijzonder voor zover deze groepen behoren tot de lagere inkomensgroepen.

In de verordening is bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Bestaand stedelijk gebied is het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. De verordening vereist dat in de gemeentelijke planvorming – zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de kernen in landelijk gebied – wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied, betreft intensiever ruimtegebruik met een stedelijke functie en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in stedelijk concentratiegebied, betreft intensiever ruimtegebruik met een stedelijke functie en is passend binnen de diverse beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de woningbouw.

Conclusie

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. De provincie Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar de provincie stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Vanwege een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik worden woningen op de eerste plaats binnen de bestaande bebouwde kom geconcentreerd. Voorliggend initiatief ziet op herstructurering, herontwikkeling en transformatie van een bestaande woningbouwlocatie. Hiermee streeft het plan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na. Voorts moeten bestaande waarden en kwaliteiten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

De gemeente Valkenswaard streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt tegemoet aan een actuele behoefte en wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dus herstructurering en transformatie vóór uitleg.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de visie en de verordening.

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk concentratiegebied van de provincie Noord-Brabant en vormt een inbreidingslocatie. De voorgestane ontwikkeling beantwoordt daarmee aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, transformeren, herstructureren en intensiveren).

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 4.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Valkenswaard (2012)

Toetsingskader

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

Valkenswaard heeft een toekomstvisie opgesteld. Hiermee geeft ze richting aan de toekomst van Valkenswaard naar 2030. De wijze hoe daar ruimtelijk invulling aan is gegeven, staat beschreven in de verschillende thema's zoals die volgen uit de toekomstvisie,

namelijk bestuur, wonen, werken, vrije tijd en welzijn. Er is antwoord gegeven op de volgende drie vragen:

- Wat is de huidige situatie?
- Wat is onze ambitie?
- Wat gaan we daarvoor doen?

Deze thema's kunnen niet los van elkaar worden gezien. Immers, de ruimte is schaars en het is van belang rekening te houden met de verschillen tussen de verschillende gebieden. Daarom is ook voor de specifieke gebieden (te weten: het stedelijk gebied, de uitbreidingen en het buitengebied) aangegeven wat onze ambities zijn. Dit doet de gemeente door een onderscheid te maken in wenselijkheid van ontwikkeling, namelijk:

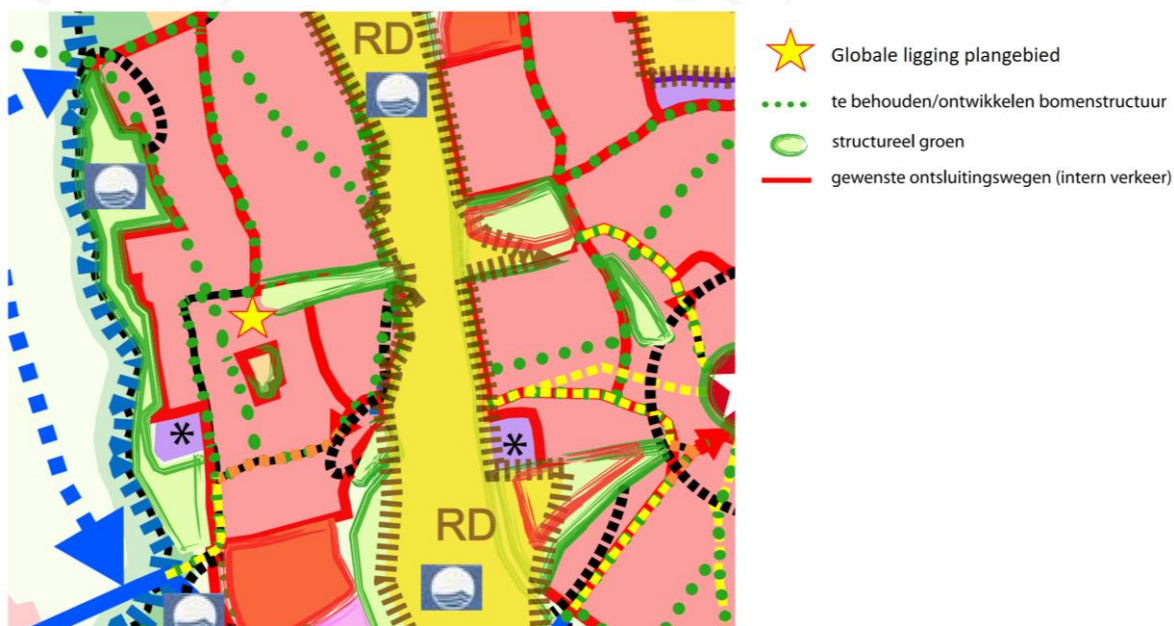
- basisbeleid: dit zijn ontwikkelingen die mogelijk moeten zijn;
- ambitie: dit zijn ontwikkelingen die de gemeente wil realiseren;
- kansen benutten: dit zijn ontwikkelingen die zouden moeten kunnen;
- voorkomen: dit zijn ontwikkelingen die de gemeente wil voorkomen.

Valkenswaard wil op alle terreinen bijdragen aan een aantrekkelijk woonklimaat. Aan de verschillende lagen uit de bevolkingsgroep wordt gedacht, starterswoningen, eengezinswoningen, wonen met zorg, maar ook wordt aandacht besteed aan betaalbare huurwoningen. Het onderwijsaanbod is breed en veelzijdig, hierbij dient ook aangesloten te worden met de woningbouw. De rust, diversiteit en ruimte van Valkenswaard dienen hierbij geborgd te worden.

Doorwerking (plan)gebied

De ontwikkeling vindt plaats binnen de kern Dommelen. De locatie is goed bereikbaar voor bezoekers uit de naastgelegen wijk, ligt op loop- en fietsafstand van het kernwinkergebied van Dommelen – en zelfs Valkenswaard, zij het op wat grotere afstand – en is met de auto goed bereikbaar voor de lokale en regionale bezoeker. De locatie aan het Helenadal, is geschikt voor de realisatie van maximaal 17 wooneenheden voor verschillende doelgroepen. Met de nieuwbouw zal worden aangesloten op de uitstraling en het karakter van de omliggende functies en woningen. Door in te spelen op herontwikkeling en inbreiding op deze locatie wordt duurzaam omgegaan met de beschikbare ruimte. Onderhavige planontwikkeling is hiermee een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie en sluit aan op de Structuurvisie van gemeente Valkenswaard.

Navolgend kaartbeeld betreft een uitsnede van de verbeelding van de Structuurvisie van de gemeente Valkenswaard. De invulling van het plangebied met nieuwe woningen vindt plaats in een gebied dat reeds, voor de toekomst, is ingevuld voor woningbouw. Het gebied is tevens gelegen in de nabijheid van een te behouden groenstrook en bomenstructuur en enkele (gewenste) infrastructuurverbindingen.



Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Valkenswaard.

Woonvisie gemeente Valkenswaard 2014-2020

Toetsingskader

In de woonvisie wordt kwantitatief en kwalitatief richting gegeven aan de toekomst van het wonen in Valkenswaard en worden ambities geformuleerd die we in de periode tot 2020 willen bereiken met een doorkijk naar het jaar 2030. De gemeente wil toekomstige ontwikkelingen kunnen blijven initiëren, voldoende woningbouwmogelijkheden hebben voor de eigen behoefte (incl. bijbehorend programma) en kunnen sturen op gewenste ontwikkelingen. De gemeente Valkenswaard stuurt op basis van de volgende kaders: het bieden van een woning en woonomgeving waar gezien demografische en maatschappelijke trends een vraag naar is én het daarop afstemmen van het aanbod als vastgelegd in de planvoorraad, bestaande uit zowel gemeentelijke als particuliere projecten of een combinatie van beide. Dit aanbod wordt vergeleken met de huidige voorraad. Om de kunnen sturen op de woningbouwopgave is in augustus 2013 door Fakton een analyse van de woningmarkt en de bouwopgave uitgevoerd.

Kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag

Ten aanzien van de woningvraag wordt in de Fakton-analyse geconstateerd dat de gemeente Valkenswaard circa 13.800 huishoudens telt. Volgens de prognoses van het CBS groeit de gemeente tot en met 2020 met circa 920 huishoudens. De jaarlijks gemiddelde maximale opnamecapaciteit ligt daarmee op circa 115 nieuwbouwwoningen per jaar. In de jaren tot en met 2015 ligt het gemiddelde op zo'n 107 huishoudens; daarna groeit het aantal met 120 per jaar. Een woningbouwbehoefte van gemiddeld 115 toe te voegen woningen per jaar lijkt relatief ambitieus. Echter, geconstateerd wordt ook dat in de afgelopen jaren een deel van de vraag niet geëffectueerd werd als gevolg van de stringenter financieringseisen en het geringe consumentenvertrouwen. Verwacht wordt dat dit uitstel nog wel even voortduurt, maar dat er tegelijkertijd op korte termijn effectuering van vraag zal zijn die al vanaf 2009 is uitgesteld (de zogenaamde inhaalvraag). Zeker wanneer met goede producten ingespeeld wordt op de (latente) vraag.

Kwantitatief en kwalitatief woningaanbod

Voor de analyse van de projectenportefeuille zijn in de analyse de (financiële) inputgegevens van de gemeente Valkenswaard gehanteerd. Hierbij is uitgegaan van de projecten met een planningshorizon tot en met 2020. Projecten met minder dan 5 woningen bleven buiten beschouwing.

Woonopgaven

Op basis van een confrontatie tussen de woningvraag en het (potentiële) woningaanbod zijn voor het woonbeleid tien primaire woonopgaven geformuleerd. Dit betreft het creëren van mogelijkheden voor starters, inspelen op de vergrijzing, het richten van het woningbouwprogramma op integrale oplossingen, het regie voeren op de opgaven uit de woonvisie, de aanpak van probleemlocaties, het treffen van stimuleringsmaatregelen, het afstemmen van vraag en aanbod wonen en zorg, het transformeren en flexibiliseren van de bestaande voorraad, het faciliteren van leefomgevinggericht werken en duurzame wijken en het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties. In het licht van deze woonopgaven is in de Fakton-analyse een kwalitatieve beschouwing uitgevoerd van alle woningbouwprojecten. Deze beschouwing ziet toe op het beoordelen van projecten op basis van diverse criteria. Zodoende kunnen projecten worden geprioriteerd dan wel gefaseerd. De criteria zijn: voldoen van een project aan het doelgroepenbeleid (starters, senioren, jonge gezinnen), strategische en maatschappelijke relevantie (bijdrage aan het invullen van 'lege plekken', mate van versterking van het centrum en de bijdrage aan de herstructureringsopgave) en flexibiliteit.

Doorwerking (plan)gebied

Onderhavig initiatief is niet meegenomen in de aanbodanalyse van Fakton. Wel kunnen de criteria worden toegepast op het voorliggende plan. Ten aanzien van het doelgroepenbeleid kan worden aangegeven dat het initiatief het mogelijk maakt om woningen op te richten die geschikt zijn voor zowel senioren (eventueel met een zorgbehoefte) als jonge gezinnen.

Conclusie

Het voorliggende plan voldoet aan de opgaven zoals die zijn geformuleerd in de woonvisie van de gemeente Valkenswaard. Onderhavig plan sluit derhalve aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de woonvisie.

Woonvisie Regio Eindhoven (2012) en Valkenswaard (2014)

Deze beleidsstukken zijn al getoetst bij de onderbouwing van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (paragraaf 3.2). Geconcludeerd wordt dat het initiatief doorgang kan vinden op basis van het gemeentelijk beleid.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2016)

Toetsingskader

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

De verschillende te onderscheiden deelgebieden in Valkenswaard zijn onderverdeeld in themagebieden. Deze themagebieden verschillen in hun ruimtelijke verschijningsvorm door de ontstaansgeschiedenis, planningsmethode, bouwperiode of functie. Met de vastlegging van welstandsniveaus wordt aangegeven in welke gebieden in de gemeente

meer regulering is gewenst en welke gebieden met een minder strenge toetsing afkunnen. In de gebieden waar de historische kwaliteiten hierom vragen is een bijzonder welstandsniveau van toepassing.

Doorwerking (plan)gebied

Het plangebied en de directe omgeving is aangewezen als een gebied met een regulier welstandsniveau. Gebieden die een regulier toetsingsniveau hebben, zijn gebieden waar de beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur of ingrepen in de architectuur zonder al te veel problemen kunnen verdragen. Er zal onder meer worden beoordeeld op de samenhang binnen de rijen en clusters. Toetsing betreft dan ook de basiskwaliteit van de gebouwen en vraagt een normale inspanning.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in Nota ruimtelijke kwaliteit.

4. Bestaande situatie

4.1 Ruimtelijke en functionele kwaliteit

Voor nader onderzoek naar de bestaande situatie is nagegaan welke ruimtelijke en functionele kwaliteit in het plangebied aanwezig is. Daarnaast is gekeken naar de aspecten die met de fysieke milieuwaarden samenhangen. Verder wordt in dit hoofdstuk de historische kwaliteit beschreven, waarbij archeologie en cultuurhistorie aan bod komen.

4.1.1 Ruimtelijke structuur

De gemeente Valkenswaard telt ongeveer 31.000 inwoners. De gemeente is gelegen in het zuiden van de provincie Noord-Brabant, ten zuiden van Eindhoven.

De oppervlakte van de plangronden bedraagt 3.375 m². De locatie aan het Helenadal heeft een stedelijk karakter, waarbij met name de woonfunctie overheerst. Het invullen van de locatie met woningen heeft dan de voorkeur boven de invulling van onderhavig plangebied met een bedrijfsfunctie. Omdat de bestaande bebouwing is niet geschikt om te hergebruiken is besloten tot transformatie van de locatie naar wonen.

4.1.2 Functionele structuur

Het plan voorziet in een verandering van de functionele structuur ter plaatse van het plangebied. De bestaande bouwmassa wordt vervangen door nieuwbouw ten behoeve van maximaal 17 wooneenheden, deels geschakelde woningen, deels rijwoningen. De woningen worden gerealiseerd met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur. Het plan voorziet daarmee in een logische, stedenbouwkundig-verantwoorde koppeling met de bestaande omgeving

De juridische vertaling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is verankerd in de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding en regels. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in paragraaf 4.2.

4.2 Fysieke milieuwaarden

De ruimtelijke ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieu-hygiënische (deel)aspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Dit hoofdstuk gaat in op de milieu-hygiënische en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer, parkeren en

mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

4.2.1 Geluid

Toetsingskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Doorwerking plan(gebied)

Wegverkeerslawaai

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door De Roever Omgevingsadvies een onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai uitgevoerd.

De integrale rapportage wegverkeerslawaai is als bijlage 1 opgenomen. De conclusies luiden (letterlijk) als volgt:

Uit het onderzoek blijkt dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd ten gevolge van het wegverkeerslawaai afkomstig van de Brouwerijdreef.

De hoogst berekende geluidsbelasting vanwege de Brouwerijdreef bedraagt 56 dB. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Het plan voldoet aan de voorwaarden uit de beleidsregel. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk of gewenst. De benodigde karakteristieke geluidwering van de gevel bedraagt 29 dB voor de nieuw te realiseren woningen.

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als "slecht" tot " zeer goed" bij de te realiseren woningen.

Industrielawaai

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Er is verder geen geluidzone industrielawaai aanwezig nabij het plangebied. (Nader) akoestisch onderzoek naar de gevolgen van industrielawaai niet noodzakelijk.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van de planlocatie is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaai

De planlocatie is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is de planlocatie niet gelegen in of nabij een stiltecentrum.

Conclusie

Conclusie is dat er vanuit akoestisch oogpunt – na het doorlopen van een hogere waarde procedure – geen belemmeringen zijn voor de verdere planontwikkeling. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie en de directe omgeving is gewaarborgd.

4.2.2 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Toetsingskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen

voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Doorwerking plan(gebied)

Het plangebied en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In de nabijheid van de planlocatie zijn een zwembad/sauna (De Dommelbron, Helenadal 30-32) en een basisschool (Agenetendal, Helenadal 20) gelegen. In de brochure Bedrijven en Milieuzonering zijn deze functies/activiteiten als volgt gekwalificeerd:

- 'Fitnesscetra, badhuizen en sauna-baden' (SBI-2008: 9313, 0604), categorie 2, grootste afstand: 30 meter (geluid)
- 'Zwembaden, overdekt' (SBI-2008: 931), categorie 3.1, grootste afstand: 50 meter (geluid)
- 'Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs' (SBI-2008: 852, 8531), categorie 2, grootste afstand: 30 meter (geluid)

Geluid installaties zwembad

Ten aanzien van de aspecten die vallen onder het Activiteitenbesluit geldt dat de volgens het Activiteitenbesluit toelaatbare geluidsniveaus merkbaar kunnen zijn in de tuinen van de omliggende woningen. Het Activiteitenbesluit hanteert hierbij een normstelling die afhankelijk is van de etmaalperiode. Gedurende de dagperiode (7.00-19.00 uur) en de avondperiode (19.00-23.00 uur) zijn hogere geluidsniveaus toegelaten dan in de nachtperiode (23.00-7.00 uur).

Daar de installaties van het zwembad het hele etmaal in bedrijf kunnen zijn, zullen zij moeten voldoen aan de strengste voorwaarde tijdens de nachtperiode. Dit betekent dat zij overdag ook aan de norm voor de nacht voldoen.

Stemgeluid

Met betrekking tot de school speelt het stemgeluid dat wordt veroorzaakt door gillende kinderen op het schoolplein een rol. Zonder maatregelen ligt het veroorzaakte geluidsniveau bij een aantal woningen boven een waarde waarbij een goed woon- en leefklimaat bestaat.

Bij de verdere planuitwerking wordt terdege rekening gehouden met het geluid afkomstig van het zwembad en de school, bijvoorbeeld middels nadere inrichtingsverplichtingen, extra isolatie of extra afscherpende maatregelen.

Volledigheidshalve is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De integrale rapportage is als [bijlage 2](#) opgenomen. De conclusies luiden (letterlijk) als volgt:

In dit onderzoek zijn de geluidsniveaus door basisschool Agnetendal en zwembad/sauna De Dommelbron op de gewenste woningen aan Helenadal 35 berekend. Getoetst is of de gewenste woningen een belemmering vormen voor inrichtingen in de omgeving én of ter plaatse van de gewenste woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Uit hoofdstuk 4 blijkt dat ter plaatse van een aantal woningen niet per definitie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (geluid afkomstig van de basisschool). In hoofdstuk 5 (inclusief cumulatie) is toegelicht welke maatregelen benodigd zijn om ter plaatse van de gewenste woningen alsnog een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. Daarnaast is in hoofdstuk 4 toegelicht dat zowel basisschool Agnetendal en zwembad/sauna De Dommelbron niet in de bedrijfsvoering(en) worden geschaad.

Maximaal geluidniveau

Uit hoofdstuk 4 blijkt dat ter plaatse van een aantal woningen niet per definitie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (piekgeluiden). In hoofdstuk 5 is toegelicht welke maatregelen benodigd zijn om ter plaatse van de gewenste woningen alsnog een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen.

Daarnaast is in hoofdstuk 4 toegelicht dat zowel basisschool Agnetendal en zwembad/sauna De Dommelbron niet in de bedrijfsvoering(en) worden geschaad.

Indirecte hinder

In het kader van indirecte hinder wordt voor beide inrichtingen aan de richtwaarde voldaan. Indirecte hinder vormt geen belemmering voor het gewenste plan. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gewenste woningen. Industrielawaai vormt hiermee geen belemmering voor het gewenste plan.

In de directe omgeving van het plangebied zijn verder geen bedrijven gelegen die vallen onder het Besluit omgevingsrecht (Bor). Er is verder geen geluidzone industrielawaai aanwezig in of nabij het plangebied. Nader onderzoek naar de gevolgen van industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken.

Binnen een afstand van 50 meter van de planlocatie bevinden zich geen (boom)kwekerijen of fruitteeltbedrijven. Spuitzones zijn om die reden niet aanwezig.

Conclusie

In de nabijheid van het plangebied komt geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het initiatief. Daarnaast levert het initiatief ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven en woonfuncties.

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van het plangebied dus geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende initiatief. Daarnaast levert het initiatief, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

Dit betekent dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.2.3 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10⁻⁶ contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Doorwerking plan(gebied)

Externe veiligheid inrichtingen

Aan de hand van de Risicokaart kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor onderhavig plan. De uitbreiding is niet omsloten door bestaande bedrijvigheid en vormt op geen enkele wijze een risico voor kwetsbare objecten in de omgeving.

Op basis van de Risicokaart kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving van het plangebied (binnen ruim 250 meter) geen risicovolle inrichting ligt. Het plangebied ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen.

Het plan heeft geen verhoging van het aantal mensen dat mogelijk wordt blootgesteld aan veiligheidsrisico, tot gevolg. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen die hier invloed op hebben.

Externe veiligheid vervoer

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het Bevt vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10⁻⁵ per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10⁻⁶ per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10⁻⁶ waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10⁻⁶ contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Het plangebied is direct gelegen aan het Helenadal en de Brouwerijdreef. Voor deze wegen is de PR-contour 10⁻⁶/jr. niet berekenbaar. Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Er ontstaan geen groter veiligheidsrisico en ook geen extra belemmeringen naar de omgeving toe.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het voorgenomen plan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig.

4.2.4 (Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen

Toetsingskader

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hogedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, lichtontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10⁻⁶.

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt,

staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Doorwerking plan(gebied)

Besluit externe veiligheid buisleidingen

De risicokaart toont geen aanwezigheid van een (hoge druk) gasleiding op korte afstand van het plangebied.

Overige kabels en (buis)leidingen

Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend plan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

Overige zonering

Er zijn in en nabij het plangebied geen waterkeringen, straalpaden of invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de ontwikkelingen in het plangebied. Het plangebied ligt ruim buiten de molenbiotoop van molen De Zwaan.

Conclusie

Vanwege het ontbreken van kabels en (buis)leidingen binnen of op korte afstand van het plangebied vormen deze aspecten geen belemmering voor de verdere planontwikkeling. Uitgebreid onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2.5 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is per 1 juli 2017 gewijzigd. De nieuwe beoordelingssystematiek moet worden toegepast en worden omschreven. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd. Dit houdt in dat er voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan een aparte m.e.r.-beoordelingsbeslissing moet worden genomen dat geen m.e.r. nodig is. Dit beslissingsdocument moet vervolgens in de bijlage van de toelichting opgenomen worden.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Doorwerking plan(gebied)

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

Met het plan worden maximaal 17 wooneenheden mogelijk gemaakt. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11.2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is derhalve niet direct noodzakelijk.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit de paragraaf 'Flora en fauna' van de ruimtelijke onderbouwing volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van het Natuurnetwerk Nederland (voormalige Ecologische Hoofdstructuur), een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt en ligt het niet binnen een Bèlvéderegebied of beschermd stads- en dorpsgezicht. Er is tevens geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

Onderstaand zijn de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in dit bestemmingsplan zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Derhalve blijkt ook uit de opgestelde aanmeldnotitie – zie [bijlage 3](#) – dat er, gezien de kenmerken en plaats van de beoogde ontwikkeling in relatie met de potentiële effecten daarvan, geen significante nadelige gevolgen voor het milieu zullen zijn.

4.2.6 Bodem

Toetsingskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantine.

Doorwerking plangebied

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door MILON een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De integrale rapportage is als [bijlage 4](#) opgenomen. De conclusies luiden (letterlijk) als volgt:

Vooronderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd aan het Helenadal ong. te Valkenswaard. De onderzoekslocatie is beperkt tot kadastraal perceel G 4448. De totale oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 3.775 m². De locatie is momenteel in gebruik als sporthal met parkeergelegenheid. De sporthal is in 1982 gebouwd. In het verleden is de locatie altijd agrarisch in gebruik geweest. Op basis van de beschikbare informatie blijken er in het verleden geen verdachte activiteiten te zijn uitgevoerd.

Op basis van het vooronderzoek wordt ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging verwacht. Derhalve is conform NEN 5740 de locatie onderzocht met de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie niet lijnvormig (ONV-NL).

Verkennend bodemonderzoek

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bijmengingen waargenomen. In boring 06 is een uiterst menggranulaathoudende laag (0,0 tot 0,4 m-mv) aangetroffen. In overleg met de opdrachtgever is gekozen om deze niet aanvullend te onderzoeken op asbest. In tabel 10 zijn de analyseresultaten samengevat.

Tabel 10: Onderzoeksresultaten grond en grondwater

Bodemlaag	Parameter*	Toetsing
bovengrond	-	Niet verhoogd
ondergrond	-	Niet verhoogd
grondwater	Kobalt, cadmium en barium	Licht verhoogd

*: uitsluitend de verhoogde parameters zijn weergegeven

Conclusies en aanbevelingen

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse zijn geen verhoogde gehalten in de grond aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan zware metalen aangetoond. Deze concentraties zijn naar alle waarschijnlijk te relateren aan de verhoogde achtergrondwaarden in de omgeving. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Algemeen wordt opgemerkt dat dit verkennend bodemonderzoek geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring (AP04) noodzakelijk zijn.

Conclusie

Conclusie is dat er vanuit het aspect bodem(kwaliteit) geen belemmeringen zijn voor de verdere planontwikkeling.

4.2.7 Water

Toetsingskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Ook voor het Waterschap De Dommel is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Doorwerking plangebied

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door MILON een watertoets uitgevoerd. De integrale rapportage wegverkeerslawai is als [bijlage 5](#) opgenomen. De samenvatting en conclusies luiden (letterlijk) als volgt:

Voor het toekomstige verhard oppervlak wordt de vereiste compensatie berekend door het toekomstige verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 15 mm (0,015 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m^3). De benodigde compensatie bedraagt $26 m^3$ ($1735 m^2 \times 0,015 m$).

Achter de toekomstige woningen is voldoende onverhard terrein aanwezig om het hemelwater te laten infiltreren. Om het oppervlak waar hemelwater kan infiltreren te vergroten zouden de parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden met grastegels. Bijkomend voordeel is dat een gedeelte van het regenwater dat voor op de straat van het woonerf valt, daarin kan infiltreren waardoor de belasting op het rioolstelsel afneemt tijdens piekbuien.

Een eenvoudige manier om vertraagde afvoer hemelwater te realiseren is het plaatsen van een regenton. Eventueel kunnen de toekomstige bewoners een regenton plaatsen per woning of per 2 woningen.

Conclusie

Conclusie is dat er vanuit het aspect hydrologie geen belemmeringen zijn voor de verdere planontwikkeling.

4.2.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegenomen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

Doorwerking plan(gebied)

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim

onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet (meer) binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg. Hier kan nog aan worden toegevoegd dat woningen niet als 'gevoelige bestemmingen' gezien, zodat het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

Het bestemmingsplan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Valkenswaard/Dommelen ook geen negatieve invloed op het plangebied.

Conclusie

Het bestemmingsplan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De realisatie van het bestemmingsplan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

4.2.9 Flora en fauna en stikstof

Toetsingskader

Wet natuurbescherming (Wnb)

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door Blom Ecologie een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd. De integrale rapportage is als bijlage 6 opgenomen. De conclusies luiden (letterlijk) als volgt:

Conclusies

Samenvatting

(a) Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Derhalve is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

(b) Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Brabant. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden mogelijk sprake. Derhalve dient een Aerius-berekening uitgevoerd te worden om deze effecten inzichtelijk te maken. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

(c) Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Tabel 2 Overzicht van de functie van het plangebied voor beschermde flora en fauna en ook de verwachte effecten naar aanleiding van de beoogde ingrepen en de eventueel daarop te nemen vervolgstap.

Legenda	vaatplanten	grondgebonden zoogdieren	vleermuizen	amfibieën	reptielen	vissen	broedvogels (a)	broedvogels (f)
Soortenbescherming - = ongeschikt + = geschikt n (nee)/ j (ja)/ m (maatregelen)								
Geschikt habitat <i>Vogelrichtlijnsoort</i>							+	-
Geschikt habitat <i>Habitatrichtlijnsoort</i>	-	-	+/-	-	-	-		
Geschikt habitat <i>Anderes soort</i>	-	+/-		+/-	-	-		
Soortspecifiek onderzoek noodzakelijk	n	n	n	n	n	n	n	n
Gebiedsbescherming								
	afstand	effecten	nader onderzoek					
Natura 2000	500 m	geen	AERIUS					
Natuurnetwerk Brabant	500 m	geen	n.v.t.					
Houtopstanden								
	aanwezig	kap	melding					
Struiken	ja	ja	n.v.t.					
Bomen	ja	ja	n.v.t.					

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een Aerius-berekening uitgevoerd te worden om zo de stikstofemissie inzichtelijk te maken. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling aan de Hellenadal te Dommelen uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

Vervolgstappen

- *Voor de beoogde ontwikkeling dient rekenkundig inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een verhoging van stikstofdepositie binnen kwetsbare habitats van Natura 2000-gebieden. Dit kan middels de AERIUS-calculator.*

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).*
- *Mogelijke overwinteringslocaties van (algemene) amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.*

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door S&W Consultancy een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten uit de berekeningen kan worden geconcludeerd dat voor zowel de realisatiefase als de toekomstige gebruiksfase, significante effecten zijn uitgesloten. Omdat gebruik wordt gemaakt van 'intern salderen' geldt een vergunningsplicht op grond van de Wet natuurbescherming, waarbij kan worden aangenomen dat deze vergunning verleenbaar is.

De integrale rapportage is als [bijlage 7](#) opgenomen.

Conclusie

Vanuit oogpunt van flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan. Ook het aspect stikstof staat niet aan de realisatie van het (bestemmings)plan in de weg.

4.3 Historische kwaliteit

4.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De

essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het eventueel aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door Bureau voor Archeologie een archeologisch bureau- en inventariserend booronderzoek uitgevoerd. De integrale rapportage is als bijlage 8 opgenomen. Het advies luidt (letterlijk) als volgt:

Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bovenstaande vormt een selectieadvies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal het bevoegd gezag (gemeente Valkenswaard) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijk omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Dit onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet uit 2015. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Valkenswaard.

Het selectiebesluit is bijgevoegd als [bijlage 8.1](#).

Conclusie

Tot slot kan worden geconcludeerd dat het aspect archeologie niet aan de realisatie van het plan in de weg staat.

4.3.2 Monumenten

Het plangebied bezit geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit.

5. Planbeschrijving

5.1 Stedenbouwkundige inpassing 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 wordt gesloopt en er worden 17 woningen voor teruggebouwd. Binnen het plangebied wordt voldoende ruimte gereserveerd voor parkeervoorzieningen (vooral op eigen terrein van de woningen). 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 gevelrooilijnen van de woningen in de omgeving. Hiermee vormt de nieuwbouwlocatie samen met de bestaande bebouwing het straatlint.

De woningen worden in een driehoek gerealiseerd om een centraal plein heen. Aan de randen van het plein zijn de conform de geldende parkeernormen in het plan op te nemen parkeerplekken voorzien.

Navolgende afbeelding geeft de verkaveling van het plan weer. De ruime geschakelde woningen (geel) en rijwoningen krijgen een formaat van 375 m³ of 346 m³ (respectievelijk blauw en bordeauxrood).



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 Volkshuisvesting

Ten aanzien van het doelgroepenbeleid geldt dat de nieuwe woningen met name geschikt zijn voor starters, eenpersoonshuishoudens en jonge gezinnen. Het plan komt daarmee tegemoet aan een actuele behoefte. Een en ander houdt in dat het plan passend is binnen het vigerende beleid en uitvoeringsprogramma voor de toekomst van de gemeente Valkenswaard. De ontwikkeling is hiermee in lijn met het streven van de gemeente Valkenswaard naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen.

5.3 Verkeer en parkeren

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 op eigen terrein gerealiseerd moet en kan worden.

De ontsluiting van het parkeerterrein vindt, ook in de nieuwe plansituatie, plaats op de het Helenadal. Over de exacte invulling van deze ontsluiting volgt bij verdere uitwerking van het plan meer duidelijkheid.

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 parkeercijfers per zone. Onderhavig plangebied is gelegen in de zone 'rest bebouwde kom'. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden, kunnen er aan de hand van het planvoornemen 17 woningen gerealiseerd worden. Voor het te hanteren woningtype wordt uitgegaan van 'woningen type II en III'. De norm voor een type II woning in de zone 'rest bebouwde kom' bedraagt 1,8 parkeerplaatsen per woning en voor type III bedraagt de norm 1,55.

Als gevolg van de herontwikkeling met maximaal 17 woningen ontstaat volgens de beleidsnota parkeernormering van de gemeente Valkenswaard onderstaande parkeerbehoefte:

Functie	Parkeernorm	Parkeerplaatsverplichting
Woning (woningtype II)	1,8 p.p. * 7 woningen	Afgerond: 13 parkeerplaatsen
Woning (woningtype III)	1,55 p.p. * 10 woningen	Afgerond: 16 parkeerplaatsen

In totaal zijn 29 parkeerplaatsen benodigd en feitelijk worden er 31 parkeerplaatsen aangelegd. Er wordt derhalve in ruime mate voldaan aan de parkeerbehoefte.

5.4 Duurzaamheid

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden. Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Met dit bouwplan wordt de realisatie mogelijk gemaakt van 17 wooneenheden. Daarom is sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Omdat het een ontwikkeling betreft die wordt gerealiseerd door een private partij is de gemeente wettelijk verplicht om kostenverhaal toe te passen. In beginsel dient dat te geschieden op basis van een exploitatieplan zoals bedoeld in afdeling 6.4 van de Wro.

Van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien met de ontwikkelende partij (exploitant) een anterieure overeenkomst is gesloten in de zin van artikel 6.12 lid 2a jo 6.24 Wro. Omdat in onderhavige situatie niet hoeft te worden overgegaan tot een fasering c.q. koppeling noodzakelijk is (art. 6.11 lid 1b Wro) of het stellen van eisen, regels of de uitwerking van regels (art. 6.12 lid 2c Wro), is met het aangaan van de anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst het wettelijk kostenverhaal in voldoende mate geborgd.

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. De verwachte opbrengsten, zowel financieel als anderszins, wegen voor de initiatiefnemer op tegen de verwachte kosten. Alle kosten en opbrengsten zijn naar de huidige inzichten zo correct mogelijk geraamd. De exploitatie van het te realiseren plan, de anterieure overeenkomst en planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente zijn onderdeel van deze afweging geweest. Het te realiseren plan is specifiek geschikt voor de initiatiefnemer, waarmee de behoefte aan woningbouw afdoende is aangetoond. De economische uitvoerbaarheid is op basis van hiervoor genoemde feiten in voldoende mate aangetoond.

7. Juridische toelichting

7.1 Algemeen

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

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.

In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat er hoe mag worden gebouwd. Ook dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

7.2 Artikelsgewijze toelichting

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

7.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Bouwperceel

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 een 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 omgevingsvergunningsvrije 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.

Artikel 2 Wijze van meten

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

Goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk

Het reguleren van bouwvolumes kan op verschillende manieren plaatsvinden. Naast de goothoogte wordt 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 3,5 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).

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 Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor voor- en zijtuinen alsmede voor in- en uitritten voor woningen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de gronden als tuin. Situaties met tuinen op de hoek van een straat leveren vrijwel altijd discussie op met betrekking tot verkeersveiligheid en stedenbouwkundige aspecten. Hoe moet hiermee worden omgegaan? De algemene wijze van bestemmen gaat uit van het principe dat de voortuinen en gedeelten van zijtuinen de bestemming 'Tuin' krijgen en de resterende gronden de betreffende hoofdbestemming ('Wonen').

De grens tussen de bestemming 'Tuin' en de aangrenzende bestemming wordt conform een vaste standaard getekend. Deze standaard is vastgelegd in het 'Handboek digitale bestemmingsplannen Gemeente Valkenswaard'. Vergunningvrij bouwen is echter op 1 meter achter de voorgevel toegestaan. De bestemming 'Tuin' is daarom op zijpercelen getekend tot op 1 meter achter de voorzijde van het bouwvlak van de aangrenzende bestemming. Binnen deze bestemming bedraagt de bouwhoogte van een erfafscheiding maximaal 1 meter. Indien de bestemming 'Tuin' op een zijperceel verder doorloopt dan bovenstaande 1 meter én deze zijtuin niet grenst aan de openbare weg, dan geldt voor een erfafscheiding een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Grenst de als 'Tuin' bestemde zijtuin aan de openbare weg, dan kan een hoge erfafscheiding verkeersonveilige situaties opleveren. Een dergelijke erfafscheiding mag daarom maximaal 1 meter hoog zijn. In afwijking hiervan is een erfafscheiding van maximaal 2 meter hoog toegestaan, onder voorwaarden in het kader van verkeersveiligheid en stedenbouw. De bestemming voorziet in een regeling voor het bouwen van aanbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw (erkers). De diepte van de aanbouwen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1,5 meter.

Daarnaast kan in afwijking van het bestemmingsplan naast het pand ook een zijaanbouw worden toegestaan tot 1 meter naast de rooilijn van de zijgevel. In de afwijkingsregels zijn voorwaarden opgenomen die rekening houden met de situering van het belendende perceel 'om de hoek' (dus achter het hoekperceel) en/of aan de overkant van de zijstraat (dus in het verlengde van het hoekperceel). In het eerste geval wordt de afwijkingsregeling bepaald door de voorgevelrooilijn van het belendende pand om de hoek. Aan de overzijde kan het veel uitmaken of daar voorgevels zijn, zijgevels of een groen- of parkeerstrook, waardoor het bevoegd gezag wel of niet overgaat tot verlening van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

Artikel 4 Verkeer

Deze bestemming geldt voor wegen, straten en pleinen, voet- en fietspaden ten behoeve van de afwikkeling van alle verkeer. Daarnaast zijn binnen deze bestemming parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan.

Verder zijn binnen deze bestemming naast geluidwerende en waterhuishoudkundige voorzieningen ook nuts- en speelvoorzieningen toegestaan.

Artikel 5 Wonen

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

Hoofdgebouwen

De hoofdbebouwing is vastgelegd in bouwvlakken. Zo is de maatvoering, situering en de vorm van de hoofdgebouwen vastgelegd. Ook het maximum aantal woningen dat binnen

het bouwvlak is toegestaan is op de verbeelding aangegeven. Uitbreiding van hoofdgebouwen over twee bouwlagen mag uitsluitend plaatsvinden binnen de bouwvlakken.

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken, erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw gerealiseerd worden. De hoeveelheid te realiseren bijbehorende bouwwerken gelegen buiten het bouwvlak is in de regels opgenomen. Afhankelijk van de oppervlakte van het zij- en achterperceel mag 50%, 40% of 25% bebouwd worden tot een maximum oppervlakte van respectievelijk 75 m², 100 m² of 150 m². Tevens is in de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale dakhelling van 45 graden opgenomen. De bouwhoogte is gemaximaliseerd op 5,5 meter. Hiermee wordt tevens voorkomen dat boven de goothoogte van 3,5 meter nog een volwaardige bouwlaag gerealiseerd kan worden.

Begrenzing Woon- en Tuinbestemming

De algemene wijze van bestemmen gaat uit van het principe dat de voortuinen en gedeelten van zijtuinen de bestemming 'Tuin' krijgen en de resterende gronden de bestemming 'Wonen'. De tuinbestemming is in beginsel tot op een afstand van 1 meter achter de voorzijde van het bouwvlak van de woonbestemming gelegd.

Bij hoekpercelen is, daar waar het perceel grenst aan de doorgaande openbare weg, een strook met een breedte van minimaal 3 meter bestemd als 'Tuin'. Hier mag niet worden gebouwd. Is de zijtuin breder dan 3 meter, dan is de restmaat bestemd als 'Wonen' tot de maximale breedte van 4 meter.

Goothoogte en bouwhoogte

De maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw is 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.

7.2.3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 7 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 7.2 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 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 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 10 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 bestemmingsgrens, 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 11 Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure opgenomen die gevolgd moet worden bij het stellen van nadere eisen.

Artikel 12 Overige regels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot parkeren en laden/lossen.

7.2.3 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 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 14 Slotregel

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

8. Overleg

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.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende vier weken ter inzage gelegen. Er zijn vier inspraakreacties binnengekomen, het inspraakverslag is bijgevoegd als bijlage' ([bijlage 9](#)).

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Helenadal 34' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn vijf zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

De nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd ([bijlage 10](#)).