

Bestemmingsplan

Hofstraat 14, Valkenswaard

Gemeente Valkenswaard



Bestemmingsplan

Hofstraat 14, Valkenswaard

Gemeente Valkenswaard

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Datum:

April 2023

Projectgegevens:

TOE06-SNG011-01A

REG06- SNG011-01A

TEK06- SNG011-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0858.BPhofstraat14-VA02

Vastgesteld:

13 april 2023



*Tweede Donk 8
5233 HR 's-Hertogenbosch
T. 06.49027136
E. tomsbr@urbitom.nl*

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Plankarakter	3
1.3	Bij het plan behorende stukken	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Plangebied	5
2.1	Situering	5
2.2	Bestaande juridische regeling	5
3	Planologisch kader	7
3.1	Nationaal beleid	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	12
3.5	Conclusie	15
4	Bestaande situatie	17
4.1	Korte historie	17
4.2	Bestaande ruimtelijke kwaliteit	18
4.3	Bestaande functionele kwaliteit	18
5	Fysieke milieuwaarden	19
5.1	Bodem	19
5.2	Archeologie	20
5.3	Water	21
5.4	Geluid	25
5.5	Luchtkwaliteit	25
5.6	Externe veiligheid	27
5.7	Flora en fauna	27
5.8	Beschermde natuurgebieden - stikstofdepositie	31
5.9	Hinderlijke bedrijvigheid	31
5.10	Geurhinder	32
5.11	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	32
5.12	Kabels en leidingen	34
6	Planbeschrijving	35
6.1	Ruimtelijk	35
6.2	Functioneel	39
6.3	Cultuurhistorisch	44
7	Uitvoeringsaspecten	45
7.1	Handhaving	45
7.2	Economische uitvoerbaarheid	46

8	Juridische regeling	49
8.1	Het juridische plan	49
8.2	Beschrijving van de bestemmingen	49
9	Overleg en inspraak	51
9.1	Omgevingsoverleg	51
9.2	Inspraak	51
9.3	Vooroverleg	52
9.4	Zienswijzen	52
9.5	Vaststelling	53

Bijlagen

1. Architectuur- en cultuurhistorische waardering, Cultuurhistorisch Bureau Hüsken en Zoon, 2014.
2. Verkennend bodemonderzoek Hofstraat 14 Valkenswaard, Lankelma, 14 februari 2020.
3. PvE IVO-P AB Hofstraat 14 Valkenswaard, Transect, 1 december 2020.
4. Ontwerptekening infiltratie, Buro Sengers Architecten, 16 juni 2020.
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Hofstraat 14 te Valkenswaard, Tritium Advies, 8 april 2020.
- 5a. Getekend Raadsbesluit Vaststellen voorlopig ontwerp openbare ruimte centrumplan, gemeente Valkenswaard, 26 januari 2017.
- 5b. Definitief Onderzoek verkeerscirculatie centrum Valkenswaard, DHV, 28 november 2016.
6. Quickscan flora en fauna Hofstraat 14 te Valkenswaard, Tritium Advies, 30 april 2020.
7. 20-681 Rapportage NO SV Hofstraat 14 Valkenswaard, Ecolybrum, 12 oktober 2020.
8. Berekening stikstofdepositie Hofstraat 14 te Valkenswaard, Tritium Advies, 8 mei 2020.
9. Verslag omgevingsoverleg 4 december 2019, Buro Sengers.
10. Inspraakverslag bestemmingsplan Hofstraat 14, gemeente Valkenswaard, april 2021.
11. Vooroverlegreactie, Waterschap De Dommel, 20 december 2020.
12. Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Hofstraat 14, gemeente Valkenswaard, oktober 2021.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Samenwerkingsverband De Komeet is eigenaar van het terrein van de voormalige schoenfabriek De Komeet aan de Hofstraat 14 te Valkenswaard. Op het terrein willen de initiatiefnemers komen tot de realisatie van een appartementengebouw met 6 appartementen met respect voor de cultuurhistorische waarden van het bestaande bedrijfsgebouw dat aan de straat is gelegen. Op het achterterrein wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt en worden 4 grondgebonden woningen gerealiseerd aan de Maalsteen, het pad dat de Hofstraat met de straat de Meule verbindt.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. De geldende bestemming, bouwvlakken en bouwhoogten sluiten niet aan bij het bouwplan.

Om die reden is onderhavig bestemmingsplan opgesteld waarin de haalbaarheid van het initiatief inzichtelijk wordt gemaakt en waarin een juridisch-planologisch kader wordt geboden om tot herontwikkeling van het plangebied te komen.

Doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen, alsook om een juridisch-planologisch kader te bieden waarbinnen de ontwikkeling plaats kan vinden.

1.2 Plankarakter

Voorliggend bestemmingsplan maakt een nieuwe stedenbouwkundige-ruimtelijke ontwikkeling mogelijk. Hiertoe is voorzien in gedetailleerde bestemmingen, die op maat voorzien in een regeling voor de op te richten woonbebouwing in het plangebied in een omschrijving van de gebruiksmogelijkheden voor bebouwing en buitenruimte in het plangebied.

1.3 Bij het plan behorende stukken

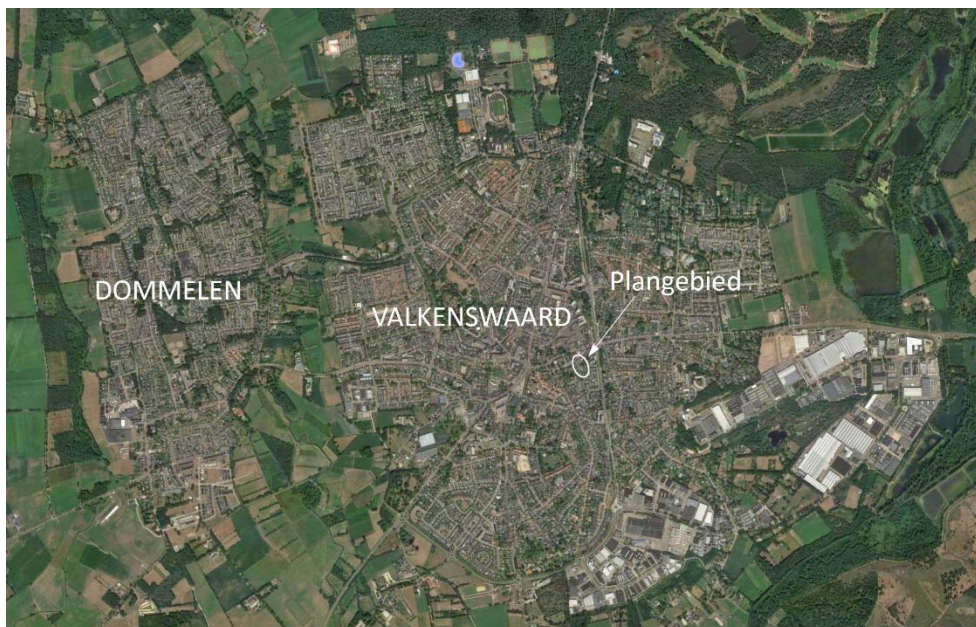
Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de huidige situatie, gevolgd door hoofdstuk 3 met een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 is het geldende beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt de toelaatbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 6 komen de financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure aan de orde. In hoofdstuk 7, ten slotte, wordt nader ingegaan op juridische aspecten.



Overzichtskarten ligging plangebied (Bron: Google Maps 2019 en kadastralekaart.com)



2 Plangebied

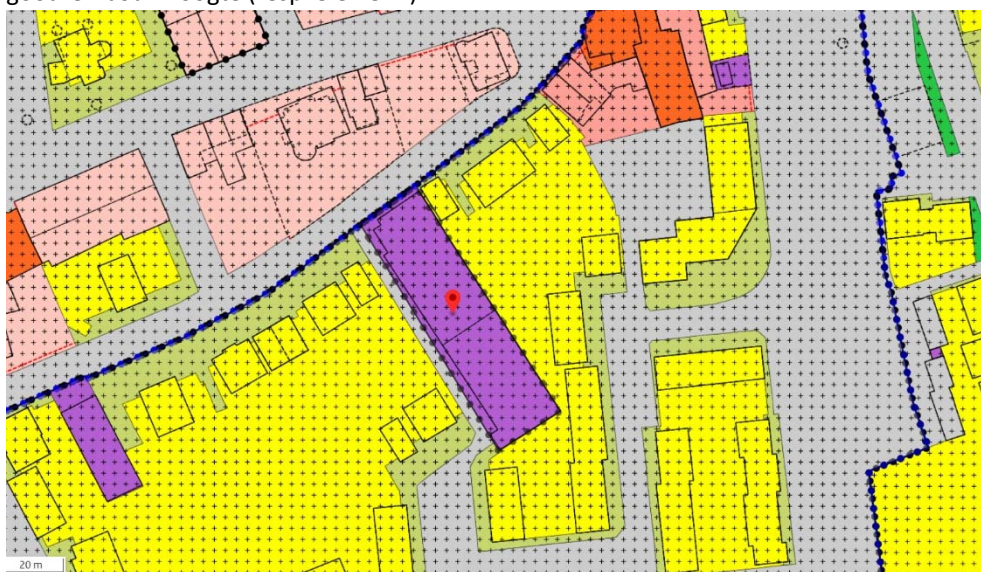
2.1 Situering

Het plangebied wordt gevormd door het perceel kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie F, nummer 3120). Het perceel is weergegeven op nevenstaande luchtfoto. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 1770 m². Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Hofstraat. Aan de oost- en westzijde grenst het aan de woonpercelen die zich aan de Hofstraat bevinden. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de woonpercelen aan De Maalsteen en De Meule.

2.2 Bestaande juridische regeling

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan 'Centrum' (NL.IMRO.0858.BPcentrum-VA01, vastgesteld 28 maart 2013) waarin het een bestemming 'Bedrijf' heeft en een dubbelbestemming 'Archeologie 2'. Het perceel is verder meegenomen in het bestemmingsplan 'Veegplan binnen bebouwde kom' (NL.IMRO.0858.BPveegplaninbbkom-VA01, vastgesteld 24 november 2016), waarin over de bebouwing aan de Hofstraat de functieaanduiding 'Cultuurhistorische waarden' is gelegd.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' ligt een bouwvlak met maatvoeringsaanduidingen inzake goot- en bouwhoogte (resp. 8 en 8 m).



Bestemmingen rond het plangebied (paarse bestemmingsvlak met rode plaatsaanduiding erin) (Bron: Ruimtelijke Plannen): Geel = 'Wonen', mosgroen = 'Tuin', paars = 'Bedrijf', roze = 'Detailhandel', rood = 'Horeca'.

3 Planologisch kader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het geldend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In dat artikel is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1 Het plan dient te voorzien in een actuele regionale behoefte.
- 2 Indien er sprake is van een actuele behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio, door herstructurering, transformatie of anderszins.
- 3 Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre deze plaatsvindt op een passende locatie buiten het stedelijk gebied.

In de voorgaande paragrafen is uitgebreid beschreven hoe het initiatief zich verhoudt tot het provinciale en gemeentelijke beleid. Hierna wordt het initiatief getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Toetsing initiatief

Conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden getoetst bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, kan een toets aan de ladder achterwege blijven.

Onder een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro wordt verstaan: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Het begrip woningbouwlocatie in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. Verder ontbreekt in de nota van toelichting bij deze bepaling (Stb. 2012, 388) een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling.

Bij de beantwoording van de vraag of een ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan (uitspraken van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915 (Oldenzaal), en van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064 (Waalre)).

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kunnen worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) aangegeven dat een ontwikkeling van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt (d.d. 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 (gemeente Aa en Hunze)).

In onderhavig plan gaat het over het slopen van een bestaand bedrijf en het realiseren van 6 appartementen en 4 vrijstaand geschakelde woningen. Hierdoor vindt er een getalsmatige toevoeging van 10 woningen plaats. Gelet op bovenstaande uitspraken kan onderhavige

voorgestane ontwikkeling niet worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro.

3.1.4 Conclusie nationaal beleid

Sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten, dit beleid is gedelegeerd aan provincies, regio's en gemeenten. In navolgende paragrafen zal worden verduidelijkt dat onderhavig plan past binnen dat beleid.

Gelet op de hierboven vermelde feiten kan een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

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

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

Conclusie

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

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan

door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden.

Tot voor kort was dit voor de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord Brabant.

Inmiddels is op 25 oktober 2019 de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant vastgesteld. Deze Interim Omgevingsverordening loopt vooruit op het van kracht worden van de Omgevingswet. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening water, Verordening wegen en ook de Verordening ruimte.

De regels van de Interim Omgevingsverordening zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO (die op termijn vervangen zal worden door de Omgevingsvisie), op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening aangeduid als stedelijk concentratiegebied. Ook is het gebied aangeduid als 'stalderingsgebied'. Deze aanduiding heeft geen invloed op het plangebied, omdat hier geen stallen aanwezig zijn.

Conclusie

De voorgenomen woonontwikkeling is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant. Het is gesitueerd in stedelijk gebied en voldoet daarmee aan het beleid dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied en zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De woningbouw in het plan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

3.2.3 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze doelstellingen en ambities is het van provinciaal

belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft 4 regio's beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De voorgenomen planlocatie is gevestigd in de gemeente Valkenswaard en dus in de regio Zuidoost-Brabant. De regionale woningbouwafspraken voor Zuidoost-Brabant zijn vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). In het RRO-gebied Zuidoost Brabant zijn er 4 subregio's: Stedelijk Gebied, Peel, Kempen en de A2-gemeenten. Valkenswaard behoort tot de subregio A2-gemeenten.

Voor de woningbouwafspraken in de subregio A2-gemeenten is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Valkenswaard 580 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2025 en 1050 woningen tot 2030. De woningen die voorliggende ruimtelijke onderbouwing mogelijk maakt, passen binnen deze prognosecijfers.

Conclusie

Er is gekeken naar meerdere provinciale beleidsdocumenten de omgevingsvisie, de Interim Omgevingsverordening en de Brabantse Agenda Wonen. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten.

3.3 Regionaal beleid

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

In het RRO-gebied Zuidoost Brabant zijn er 4 subregio's: Stedelijk Gebied, Peel, Kempen en de A2-gemeenten. Valkenswaard behoort tot de subregio A2-gemeenten. Leidend voor de woningbouwafspraken is de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2020 die in september 2020 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld. In de subregio A2 geldt de afspraak gemaakt dat de gemeenten binnen de geprognosticeerde cijfers hun woningbouwplannen kunnen realiseren. Op basis van de prognose heeft de gemeente Valkenswaard een woningbouwopgave van 1050 woningen in de periode 2020 tot en met 2030 (toename). De gemeente Valkenswaard heeft ca. 565 woningen opgenomen binnen de bestaande harde plancapaciteit.

In de 'Woonvisie Regio Zuidoost-Brabant - Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt' (vastgesteld op 28 juni 2012) zijn verschillende woonthema's uitgewerkt. Juist de specifieke kwaliteiten en identiteiten van de verschillende gemeenten dienen verder te worden versterkt. Dit is vooral een lokale verantwoordelijkheid. Mensen iden-

tificeren zich met hun straat, dorp of stad. Niet zozeer met een regio. Maar het is onvoldoende om uitsluitend op lokaal niveau naar oplossingen te zoeken. Zeker in de huidige woningmarkt. Het is daarom wenselijk om aan bepaalde vraagstukken op regionaal niveau aandacht te besteden. De regio kiest daarom drie belangrijke regionale woonthema's:

- oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;
- naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
- duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.

Conclusie

Met de herontwikkeling van de voormalige schoenfabriek wordt bijgedragen aan de vitaliteit van Valkenswaard en wordt bestaande bebouwingsvoorraad op een duurzame manier vernieuwd en getransformeerd. De ontwikkeling past daarmee goed binnen het hierboven beschreven beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard

In de structuurvisie is een richtinggevend document waarin voor alle partijen duidelijk wordt welk ruimtelijk beleid de gemeente Valkenswaard voor de langere termijn nastreeft.

Het is naast een toetsingskader ook een inspiratiekader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Een ander doel van de Structuurvisie is een ruimtelijk en functioneel programma en uitvoeringsplan voor de korte en middellange termijn. Hierin staat beschreven hoe concrete plannen en projecten gerealiseerd gaan worden.

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

Verspreid door de kern van Valkenswaard zijn diverse cultuurhistorische panden en een aantal bijzondere archeologische waarden te vinden. Deze cultuurhistorische waarden zijn goed weergegeven op de cultuurhistorische waardenkaart, waarop de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang zijn aangegeven. Door het gebruik van deze kaart kan een afweging worden gemaakt tussen de te behouden waarden en de te ontwikkelen waarden. De cultuurhistorie moet een vast onderdeel gaan vormen in de gebieden die als cultuurhistorisch waardevol zijn aangeduid. De bebouwing aan de Hofstraat is cultuurhistorisch waardevol, Daarom wordt deze ook behouden (zie hoofdstuk 3, planbeschrijving, onder 'cultuurhistorie'). Hergebruik van deze bebouwing voor enigszins betaalbaar wonen is alleen mogelijk met toepassing van appartementen

Conclusie

De Structuurvisie Valkenswaard geeft een wensbeeld voor de toekomstige ontwikkelingen van de gemeente en bevat geen concreet beleid dat direct kan worden vertaald in het bestemmingsplan. Het initiatief is bedoeld om bij te dragen aan behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing door hergebruik. De appartementen en grondgebonden woningen zijn goed geschikt voor de doelgroep senioren. Met deze beide eigenschappen past de ontwikkeling goed bij de beleidsdoelstellingen van de Structuurvisie Valkenswaard.

3.4.2 Nota ruimtelijke kwaliteit Valkenswaard

Voor de gemeente Valkenswaard is een Nota ruimtelijke kwaliteit opgesteld die toetsingscriteria bevat voor de verschillende themagebieden binnen de gemeente. De Nota ruimtelijke kwaliteit is vastgesteld op 24 maart 2016. Voor elke buurt in Valkenswaard is in de nota beschreven wat de kenmerken zijn. In de nota is het gebied ingedeeld in het deelgebied: Historische gebieden: Centrumgebied. Nieuwe bouwinitiatieven worden getoetst aan de criteria van de nota.

Samenvatting ruimtelijke kenmerken:

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

Binnen de Nota ruimtelijke kwaliteit is voor het plangebied een bijzonder toetsingsniveau opgenomen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied moeten voldoen. Door middel van dit planvoornemen worden de karakteristieken van het plangebied verder beschermd.

Conclusie

Het initiatief is bedoeld om bij te dragen aan behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing door hergebruik. De appartementen en grondgebonden woningen zijn goed geschikt voor de doelgroep senioren. Met deze beide eigenschappen past de ontwikkeling goed bij de beleidsdoelstellingen van de Structuurvisie Valkenswaard.

3.4.3 Woonvisie

In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Valkenswaard 580 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2025 en 1050 woningen tot 2030. De woningen die voorliggende ruimtelijke onderbouwning mogelijk maakt, passen binnen deze prognosecijfers.

De gemeente conformeert zich bij raadsbesluit van 24 september 2015 aan de prognoses en heeft middels ditzelfde raadsbesluit haar woningbouwplannen geprioriteerd. Hierbij is

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

Conclusie

De ontwikkeling betreft de realisatie van 6 appartementen met lift en 4 grondgebonden geschakelde woningen in 1 bouwlaag met kap. Deze woningen zijn allen goed geschikt voor de doelgroep “senioren” in de categorie vrije sector huur en verkoop. Dit sluit aan bij de behoefte aan seniorenwoningen in de gemeente Valkenswaard. De appartementen zijn ook geschikt voor andere kleine huishoudens en de vrijstaand geschakelde woningen voor gezinnen.

Door de lift zijn de appartementen te beschouwen als nultredenwoningen welke volgens de structuurvisie van de gemeente Valkenswaard hard nodig zijn. Bij de grondgebonden woningen is het gehele woonprogramma, inclusief bad- en slaapkamer op de begane grond gesitueerd, zodat deze ook als nultredenwoning te beschouwen zijn. Het planvoornemen sluit daarmee aan op de het woningbouwbeleid van de gemeente Valkenswaard.

Duidelijk is, dat er Vanuit kwantitatief oogpunt voldoende ruimte is voor deze ontwikkeling. Wat betreft de kwalitatieve woonopgave ligt de focus in de regionale visie met name op het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad en minder op nieuwbouw in uitlegebieden. Daarnaast draagt de herbestemming van leegstaand vastgoed en binnenstedelijk bouwen bij aan de duurzame verstedelijking in de regio. De voorliggende ontwikkeling betreft een herontwikkeling binnen het centrum van Valkenswaard. Er wordt nieuwbouw gerealiseerd ter plaatse van een leegstaand en verouderd pand, wat in lijn is met de principes van duurzame verstedelijking.

3.4.4 Agenda 22

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

De gemeente Valkenswaard wil voldoen aan het wettelijk kader en geeft daar zoveel als mogelijk uitvoering aan. Daartoe is op 19 april 2018 het beleidskader “Kadernota toegankelijk Valkenswaard 2018-2021” vastgesteld door de gemeenteraad. Dit beleidskader heeft geleid tot de Uitvoeringsnota toegankelijk Valkenswaard 2019-2021.

Aspecten rond het genoemde VN-verdrag komen vooral neer op het openbaar gebied naast enkele onderwerpen, waarbij tijdens de behandeling van een aanvraag om Omgevingsvergunning de beoordeling kan plaatsvinden.

Drie aspecten ingevolge de wettelijke bepaling zijn in elk geval toepasbaar op het plangebied:

- Veilige verlagingen van trottoirs op de hoeken van de straat zodat oversteken voor mensen met een fysieke beperking wordt vergemakkelijkt;
- Makkelijke 'achterom' voor gebruikers van een scootmobiel om hun perceel via de achterzijde te kunnen bereiken.

Door toepassing van de drie uitgangspunten wordt invulling gegeven aan aspecten van de beleidsdoelstellingen, zoals genoemd in het beleidskader "Kadernota toegankelijk Valkenswaard 2018-2021" en de Uitvoeringsnota toegankelijk Valkenswaard 2019-2021.

3.5 Conclusie

De provincie stelt in haar beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van Valkenswaard dat het bestaand stedelijk gebied een belangrijke rol vervult voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevrage. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in principe overall binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. De voorgestane herontwikkeling van het plangebied past derhalve binnen het provinciaal beleid.

Het initiatief is bedoeld om bij te dragen aan behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing door hergebruik. De appartementen en grondgebonden woningen zijn goed geschikt voor de doelgroep senioren. Met deze beide eigenschappen past de ontwikkeling goed bij de beleidsdoelstellingen van de Structuurvisie Valkenswaard.

Het gaat om een bestaande woningbouwlocatie in stedelijk gebied, waar kwaliteit wordt toegevoegd.

Het initiatief kijkt voor wat betreft de situering van de bestemmingsvlakken en bebouwingsvlakken af van het geldende bestemmingsplan. Derhalve is onderhavige bestemmingsplanherziening opgesteld.

4 Bestaande situatie

4.1 Korte historie

In de archieven is in 1292 voor het eerst sprake van de naam Wedert, de nederzetting die is uitgegroeid tot Valkenswaard. "Waard" is afkomstig van Weerd dat op haar beurt afkomstig is van Wedert. De naam Wedert is een samenvoeging van wedeme en aarde. Wedeme is een aan de kerk geschonken goed of heem, een donatie aan klooster of kerk. Aarde is een veel gebruikte term voor "gemyne grond" wat neer komt op grond van de gemeenschap. Wede-aarde zou dus betekenen geschonken goed (lees: aarde of gemene grond aan het klooster van Echternach) zijn. Dit komt overeen met de geschiedenis van Valkenswaard dat tot enkele eeuwen terug onder bestuur stond van de Abdij van Echternach, in tegenstelling tot de randgemeenten die direct onder het bestuur van de hertog van Brabant stonden. Het voorvoegsel 'valkens-' is waarschijnlijk toegevoegd om de plaats te onderscheiden van Weert in Limburg. In 1556 is voor het eerst in documenten sprake van valcken vangen. Het is denkbaar dat deze activiteiten werden gestimuleerd door de immigratie van mensen uit Turnhout en Arendonk, waar de valkerij al sinds de 10e eeuw bestond. Pas na 1600 werd het beroep Valconier nadrukkelijk in documenten genoemd. Het bestond uit het africhten van valken. Slechtvalken konden worden gevangen op de Leenderheide, die op de trekroute van deze vogels lag. De valkeniers waren welvarende en invloedrijke lieden die aan de vorstenhoven verkeerden, maar ze brachten ongetwijfeld ook welvaart in het dorp.



Wedert lag op een knooppunt van wegen en kon door deze gunstige ligging uitgroeien tot marktplaats. De kaart van 1850 laat de driehoekige ruimte rond de samenkomst van wegen zien, die ook nu nog Markt heet. Ook de Hofstraat staat in 1850 al op de kaart. Rood omcirkeld is op bovenstaande kaart de locatie van het plangebied aangegeven.

In het midden van de 19e eeuw kwam de industrialisatie op gang. In 1840 waren er veertien leerlooierijen, toen de belangrijkste tak van nijverheid. Tot diep in de 20e eeuw was deze industrie aanwezig in Valkenswaard, en op basis hiervan ontwikkelde zich ook de schoenenindustrie. In 1880 waren er meer dan twintig van. Sommige groeiden uit tot echte fabrieken, zoals Stoomschoenenfabriek 'De Valk' van J. van de Besselaar, en Stoomschoenenfabriek 'De Komeet' van de Gebroeders Bots, uit 1911, welke in ieder geval in 1976 nog produceerde.

De grote golf van industrialisatie vond echter plaats vanaf 1864, toen de sigarenindustrie opkwam. Pas in 1990 sloot het laatste productiebedrijf, Hofnar zijn poorten, terwijl Willem II de basis vormde voor het huidige hoofdkantoor van Swedish Match Cigars.

4.2 Bestaande ruimtelijke kwaliteit

Het centrumgebied van Valkenswaard heeft de driehoekige ruimte van de Markt als hart. Vanuit hier gaan wegen als radialen in alle richtingen: Eindhoven, Hasselt, Neerpelt, Dommelen, Leende. Door de aanleg van de Zuidelijke Randweg is het doorgaande verkeer in het centrum verminderd.

Het plangebied ligt aan de Hofstraat, een oud bebouwingslint met bebouwing van verschillende leeftijden, maar overwegend uit de eerste helft van de vorige eeuw. De bebouwing is opgetrokken in 1 of 2 lagen met kap.

De bebouwing in het plangebied vormt hierop een uitzondering. Het is de enige industriële bebouwing langs deze straat en de enige bebouwing aan deze straat zonder kap.

4.3 Bestaande functionele kwaliteit

Het centrumgebied van Valkenswaard bestaat uit het kernwinkelgebied, een gebied dat zich kenmerkt door een grote diversiteit aan functies en een gebied waar horeca geconcentreerd is. Het plangebied maakt deel uit van het gebied met een diversiteit aan functies.

De Hofstraat is vooral een woonstraat, maar er is ook enige detailhandel. In de bebouwing in het plangebied zijn, na de schoenfabriek, diverse functies gehuisvest geweest.



De voormalige Schoenfabriek De Komeet aan de Hofstraat 14. Deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing maakt onderdeel uit van de nieuwe woonontwikkeling ter plaatse

5 Fysieke milieuwaarden

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

5.1.1 Verkennend onderzoek

Lankelma Geotechniek Zuid B.V. heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Over dit bodemonderzoek is op 14 februari 2020 gerapporteerd.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusies zijn hieronder weergegeven.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,7 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (zinkassen, baksteen en glas) gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Bovengrond

In het grondmengmonster MM1 (bovengrond) zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

In het grondmengmonster MM2 (bovengrond) zijn licht verhoogde gehalten met zink en PAK aangetoond. De concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch niet de interventiewaarden.

In het grondmengmonster MM3 (bovengrond) zijn licht verhoogde gehalten met kwik, lood, PAK, som PCB en minerale olie aangetoond. Ook is zink aangetoond in een gehalte groter dan $\frac{1}{2}$ (S+I).

Na uitsplitsing van het grondmengmonster MM3 is zink licht verhoogd aangetoond in de grondmonsters B04 en B06. In het grondmonster B05 (10-60 cm-mv) is zink aangetoond in een gehalte groter dan $\frac{1}{2}$ (S+I).

In het grondmengmonster MM4 (ondergrond) zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse 'AW2000' beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese 'heterogeen diffuus verdacht' kan op basis van de resultaten worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde. Wel wordt aanbevolen om te proberen om de ligging van de voormalige ondergrondse tank te achterhalen.

Conclusie

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, naar het inzicht van het onderzoeksbureau, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief als zijnde klasse 'Industrie' bestempeld. De ondergrond is indicatief bestempeld als klasse 'AW2000';
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

5.2 Archeologie

Het gebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Centrum' en op de beleidskaart van de erfgoedkaart voor de Kempen van de ODZOB een aanduiding categorie 2 - gebied van archeologische waarde. Het terrein is in de huidige situatie nagenoeg geheel bebouwd.

In het geldende bestemmingsplan is aangegeven dat, indien de bestaande fundering wordt benut, geen archeologisch onderzoek nodig is, alsook wanneer binnen 2,5 m van de fundering gebouwd wordt.

Binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 2', is het doen van archeologisch onderzoek om aan te tonen dat er geen sprake is van verstoring van archeologische waarden pas aan de orde als er sprake is van een uitbreiding van meer dan 100 m² buiten de bestaande fundering + 2,5 m.

Waar de bestaande fundering verwijderd wordt is een archeologisch onderzoek nodig. Omdat de archeologische waarde voor het gebied al vaststaat, zal dit uitgevoerd worden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek met de mogelijkheid tot doorstart naar opgraven - variant archeologische begeleiding. Hiertoe is een programma van eisen opgesteld, dat als bijlage is toegevoegd aan deze toelichting.

Conclusie

De potentiële archeologische waarden in het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan beschermd met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Een programma van eisen voor het verrichten van een inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, karterende en waarderende fase - variant archeologische begeleiding, met mogelijkheid tot doorstart naar opgraven - variant archeologische begeleiding

Omdat de bestaande bebouwing nagenoeg het gehele plangebied beslaat, zal dit veldonderzoek zelf plaatsvinden na sloop van de bebouwing.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

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

5.3.2 Waterrelevant beleid

De planlocatie is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap De Dommel en de gemeente Valkenswaard.

Beleid Waterschap

Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 'waardevol water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- droge voeten
- voldoende water
- natuurlijk water
- schoon water
- mooi water

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

In de nieuwe keur (aangepast per 1 april 2021) is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = *toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.*

Beleid Gemeente Valkenswaard: Gemeentelijk rioleringsplan 2019-2022

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) is vastgesteld op 29 mei 2019 en betreft een actualisatie voor de periode 2018 tot en met 2022. In het GRP is onder meer bepaald dat nieuwe ontwikkelingen hydrologisch neutraal dienen te zijn. Het is daarbij van belang dat het stedelijk watersysteem een robuuste en begrijpbare werking heeft. De voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als een inbreidingsplan op een reeds volledig verhard perceel. In de nieuwe situatie zal het perceel eveneens volledig verhard worden, waardoor er per saldo geen verhardingstoename plaatsvindt. Op basis van het GRP geldt de inspanningsverplichting dat voor herin te richten verhard oppervlak - in de vorm van inbreidingsplannen van meer dan 200 m² - 15 mm hemelwater op eigen terrein geborgd moet worden. Indien redelijkerwijs niet voldaan kan worden aan deze verplichting, kan de gemeente van deze regel afzien. Aangezien het perceel weer volledig bebouwd wordt, is het in onderhavige situatie redelijkerwijs niet mogelijk om een passende (centrale) waterbergingsvoorziening aan te leggen.

5.3.3 Locatiestudie

Plangebied

Het plangebied wordt gevormd door het perceel kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie F, nummer 3120). Het perceel is weergegeven op nevenstaande luchtfoto. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 1770 m².

Verhardingstoename en bergingsopgave

In de huidige situatie is het plangebied geheel verhard.

In de toekomstige situatie worden in ieder geval de achtertuinen van de 4 levensloopbestendige semibungalows in principe onverhard.

Geconstateerd kan worden dat er eerder sprake zal zijn van een verhardingsafname dan een gelijk blijven van de hoeveelheid verharding. Van een verhardingstoename is zonder meer geen sprake.

In onderstaande afbeeldingen is verduidelijkt hoe de huidige en de toekomstige verhardingssituatie is.



Verharding bestaande situatie



Verharding nieuwe situatie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een inbreidingsplan op een reeds volledig verhard perceel. In de nieuwe situatie zal het perceel gedeeltes verhard worden, maar is vanwege de aanleg van tuinen waarschijnlijk sprake van enige verhardingsafname.. Op basis van het GRP geldt de inspanningsverplichting dat voor her in te richten verhard oppervlak - in de vorm van inbreidingsplannen van meer dan 200 m² - 15 mm hemelwater op eigen terrein geborgen moet worden.

Het verhard oppervlak in het plangebied bedraagt totaal 1312 m². Hiervan dient 1312 x 0,015 = 19,68 m² geïnfiltreerd te worden.

Bodemgesteldheid, grondwaterstand, infiltratiegrondslag

Zoals de boorprofielen in het bodemonderzoek (zie bijlage bij deze toelichting) laten zien, bestaat de bodem uit matig fijn, matig siltig zand. Dit is goed geschikt voor infiltratie (k-waarde 1 - 5).

Valkenswaard ligt op een dekzandrug. Voor de kern zelf zijn geen grondwatertrappen aangegeven, maar aansluitend aan de kern zijn de grondwatertrappen VI – VIII aanwezig (www.bodemdata.nl).

Tijdens het bodemonderzoek, in januari 2020, bedroeg de grondwaterstand 2 m –mv (boorprofiel 1 uit bijgevoegd bodemonderzoek). Peilbuizen in de omgeving laten een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) zien van ca. 1.7 m –mv (bron: www.dinoloket.nl)

Geconstateerd kan worden dat de infiltratiegrondslag goed is en dat er ruime mogelijkheden zijn om boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand te infiltreren.

Oplossing waterbergingsopgave

Op welke manier de waterbergingsopgave in het plan wordt opgelost, staat aangegeven op de Ontwerptekening Infiltratie, die is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Ruim boven de GHG zullen infiltratiebuizen worden aangebracht (laagste punt op ca. 1.25 m –mv) met een totale bergingscapaciteit van 10,26 m³. Deze worden in drainagezand gelegd met een opvangmogelijkheid van 5,55 m³. De opvangcapaciteit op de parkeerplaats zelf bedraagt 3,99 m³.

Totaal wordt aldus voorzien in 19,80 m³ berging, dus ruim meer dan de waterbergingsopgave van 19,68 m³.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitlogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Riolerings situatie

De toename van de droogweerafvoer (DWA) is als volgt te ramen:

Er is sprake van een toename van 10 wooneenheden voor overwegend tweepersoonshuishoudens.

De gemiddelde productie in een huishouden van afvalwater bedraagt 120 l per etmaal per persoon (12 l/inwoner per uur). Dit komt voor het plangebied neer op $10 \times 2 \times 0.120 = 2,4$ m³.

Totaal is de toename DWA vanwege de ontwikkeling derhalve te ramen op 2,4 m³ per etmaal. Het bestaande rioleringsstelsel heeft voldoende capaciteit om dit extra volume te verwerken.

In het kader van het bouwbesluit zal nieuwe bebouwing worden voorzien van een gescheiden schoon- en vuilwater aansluiting. Het vuile water (droogweerafvoer) wordt naar het bestaande riool in de Hofstraat afgevoerd.

Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd

kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

De waterbergingsopgave vanuit het gemeentelijk beleid bedraagt totaal 19,68 m³. Er zal 19,80 m³ waterberging gerealiseerd worden, dus meer dan de waterbergingsopgave.

5.4 Geluid

Tritium Advies heeft in april 2020 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van de beoogde nieuwbouw van woningen in het plangebied. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het onderzoek is derhalve uitgevoerd ten behoeve van een juridisch-planologische procedure.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Europalaan.

Op 19 januari 2017 is het 'Voorlopig ontwerp openbare ruimte Centrumplan' vastgesteld. Onderdeel hiervan vormt bijlage 2: 'Definitief onderzoek verkeerscirculatie centrum Valkenswaard'. In deze bijlage staat aangegeven dat alle wegen in het centrum worden ingericht als erftoegangswegen (30 km/u). In het akoestisch onderzoek is hiermee rekening gehouden en is tevens de geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur wegen Hofstraat en Leenderweg inzichtelijk gemaakt.

Voor de 30 km/uur wegen Hofstraat en Leenderweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen en woningen overschreden wordt.

Voor de gezoneerde weg Europalaan geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen en woningen overschreden wordt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Conclusie

Akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat ten gevolge van het wegverkeer op omliggende wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen en woningen overschreden wordt.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, wordt voor de nieuwe appartementen en woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

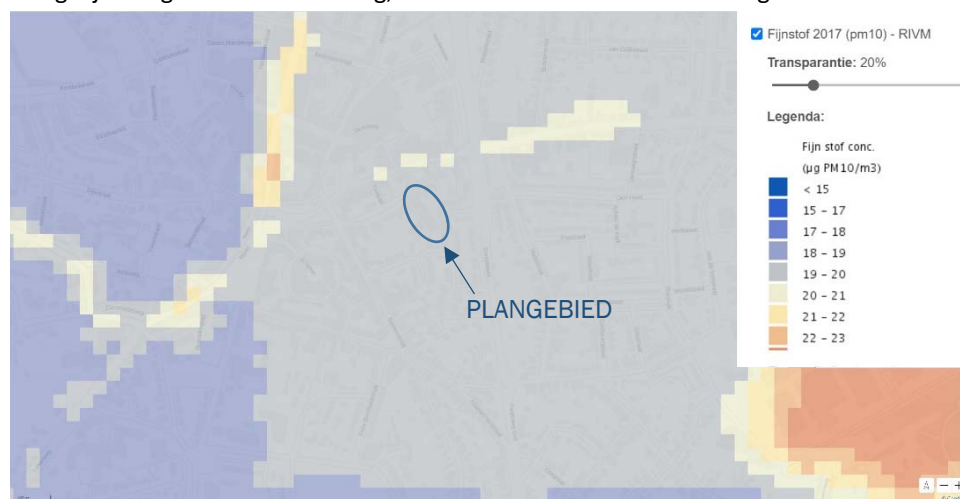
5.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen,

waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

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



Gemiddelde fijnstofconcentratie (over 2017)



Actuele fijnstofconcentratie (november 2020)

De kaarten met gemiddelde fijnstofconcentratie (over 2017) en de actuele fijnstofconcentratie van het RIVM laten zien dat de concentratie van deeltjes die kleiner zijn dan 10 micrometer (pm_{10}) in 2017 gemiddeld 19-20 microgram/ m^3 bedraagt en in oktober 2020 20-25 microgram/ m^3 bedraagt, dus ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/ m^3 .

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de vervanging van bedrijfsbebouwing door woonbebouwing in een lagere dichtheid. Het gaat om de bouw van 6 appartementen en 4 grondgebonden woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Kaarten van het RIVM laten zien dat de concentraties fijnstof (pm_{10}) ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/ m^3 blijft.

Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is om deze redenen niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

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

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Een check van de risicokaart Brabant heeft uitgewezen, dat zich geen risicovolle installaties, transportroutes of leidingen in de nabijheid van het plangebied bevinden.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

5.7 Flora en fauna

Voor de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief waarvoor onderhavig bestemmingsplan is opgesteld en in het kader van de Wet Natuurbescherming, is het noodzakelijk een ecologische effectbeoordeling op te stellen om inzichtelijk te krijgen of er met de ingreep effecten optreden ten aanzien van beschermde natuurwaarden. Hiertoe is Tritium Advies in april 2020 een quickscanonderzoek verricht naar de mogelijke ecologische waarden in en rond het plangebied. De rapportage hierover is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

5.7.1 Onderzoeksresultaten en effecten op aanwezige plant- en diersoorten

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijfloccaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied is geschikt om als vaste verblijf- of voortplantingsplaats te dienen van de steenmarter. Naar de steenmarter dient nader onderzoek te worden verricht. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

De bebouwing in het plangebied is geschikt als vaste verblijf- of voortplantingsplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Hier dient aanvullend onderzoek voor uitgevoerd te worden in de vorm van minimaal vijf veldbezoeken, waarvan drie in de periode 15 mei-15 juli en twee in de periode 15 augustus-1 oktober. Een dergelijk onderzoek wordt uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2017 van Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdiervereniging (BIJ12, 2017).

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

Amfibieën, reptielen en vissen

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde amfibieën en reptielen aangetroffen en zijn er geen sporen van deze soortgroepen aangetroffen binnen het plangebied. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De aanwezigheid van (beschermde vissen) kan derhalve worden uitgesloten. Eveneens is het plangebied ongeschikt voor beschermde amfibieën. Het plangebied bestaat uit bebouwing en bestrating en de directe omgeving is erg stedelijk. Hierdoor is er geen geschikt voorplantingswater en geen geschikt landhabitat aanwezig waar amfibieën zich kunnen vestigen. Daarnaast is het plangebied vanwege de bebouwing, bestrating en algehele stedelijkheid eveneens ongeschikt voor reptielen.

Conclusie: er komen noch vissen noch beschermde soorten reptielen en amfibieën voor in het plangebied. De eventuele aanwezigheid van algemeen voorkomende soorten reptielen en amfibieën zoals bijvoorbeeld de gewone pad en bruine kikker vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Ongewervelden/ overige soorten

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

5.7.2 Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Bij het inrichten van het bouwterrein dient te worden gezorgd dat het gebied niet aantrekkelijk wordt voor de vestiging van de rugstreppad. Het ontstaan van poeltjes of plassen op het bouwterrein in het zomerhalfjaar (vanaf april) dient derhalve te worden voorkomen, zodat er geen geschikt voortplantingswater voor de rugstreppad aanwezig is.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

5.7.3 Conclusie quickscan flora en fauna

In onderstaande punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- nader onderzoek naar steenmarters en gebouwbewonende vleermuizen is noodzakelijk;
- om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan te tonen of uit te sluiten dient een stikstofberekening te worden gemaakt;
- om een verstrend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd (is gebeurd: zie navolgende paragraaf);
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

5.7.4 Aanvullend onderzoek

Uitkomst van de verrichte quickscan flora en fauna was, dat voor uitvoering van de plannen door aanvullend onderzoek meer inzicht dient te worden verkregen op eventuele negatieve effecten die de sloop met zich meebrengt op beschermde soorten. Het gaat hier specifiek om; steenmarter en vleermuizen. Hiertoe is door Ecolybrum een onderzoek verricht, waarover op 12 oktober 2020 gerapporteerd is. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De conclusies van het aanvullend onderzoek zijn in navolgende paragraaf opgenomen.

5.7.5 Conclusies aanvullend onderzoek

- Uit het vleermuisonderzoek is gebleken dat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn van vleermuizen in de gebouwen;
- Er ligt geen primair foerageergebied rondom het pand en er bevinden zich eveneens geen primaire vliegroutes rondom het pand;
- Er is geen sprake van aanwezigheid van steenmarters in het pand;
- De sloop en nieuwbouw leidt dan ook niet tot negatieve effecten op de onderzochte soorten;
- De werkzaamheden dienen zoveel als mogelijk uitgevoerd te worden buiten de broedperiode van vogels (dus buiten de periode half maart- half juli). Dit om verstoring te voorkomen van in de nabijheid broedende vogels;
- In het kader van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat er geen nadere acties noodzakelijk zijn, zoals het aanvragen van een ontheffing;
- De werkzaamheden, zoals beoogd, kunnen daarmee uitgevoerd worden.

5.8 Beschermde natuurgebieden - stikstofdepositie

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante gevolgen voor de omliggende natuur.

Gezien de aard van de ingreep valt een significant negatief effect niet te verwachten. Om deze verwachting te verifiëren, is door Tritium Advies met de AERIUS Calculator 2019 een berekening gemaakt van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Deze berekening is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2019A blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

5.9 Hinderlijke bedrijvigheid

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

Potentieel hinderlijke functies liggen op afstand van het plangebied. De dichtstbijzijnde potentieel hinderlijke functie betreft detailhandel, waarvoor op basis van de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering van de VNG (uitgave 2009) een richtafstand van 10 m tot een rustige

woonomgeving moet worden aangehouden. De afstand van de dichtstbijzijnde bestemmingsgrens voor detailhandel en de bouwmogelijkheden in het plangebied voor woningen bedraagt meer dan 10 m.

De dichtstbijzijnde bedrijvenbestemming (milieucategorie 2 toegestaan, richtafstand 30 m tot rustige woonomgeving) ligt op meer dan 95 m afstand.

De dichtstbijzijnde horecabestemming ligt op ruim 60 m afstand.

Bovendien liggen tussen de bedrijven- en horecabestemmingen en het plangebied diverse bestaande woningen.

Conclusie

De nieuw te bouwen woningen in het plangebied ondervinden geen hinder van bestaande bedrijvigheid en bestaande bedrijvigheid wordt in haar mogelijkheden niet beperkt door de nieuwbouw van woningen.

5.10 Geurhinder

Het project is centraal gelegen in het stedelijk gebied van Valkenswaard. Het buitengebied ligt op afstand. Geurhinder is voor het project derhalve geen factor die van invloed is.

Conclusie

Er is geen sprake van geurhinder voor het plangebied.

5.11 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Als uitgangspunt gelden voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (Hof van Justitie EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs.

Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is m.e.r.-plichtig, indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Dit plan betreft de toevoeging van 10 nieuwe woningen. De ontwikkeling ligt dus ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(-beoordelings)plichtig besluit.

Wat betreft het eerste criterium geldt er dus geen plicht tot het opstellen van een MER. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord Brabant 2010. Uit de

vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. Voor aanvang van graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

6 Planbeschrijving

6.1 Ruimtelijk

Bebouwing

Zoals de situatietekening laat zien, wordt aan de Hofstraat een appartementengebouw gesitueerd. Het bestaande monumentale kantoorgebouw wordt hierbij omhuld door een nieuw gebouw in drie bouwlagen, dat ten opzichte van de voorgevel van het bestaande kantoorgebouw (2 lagen) ca. 4 m terugligt.

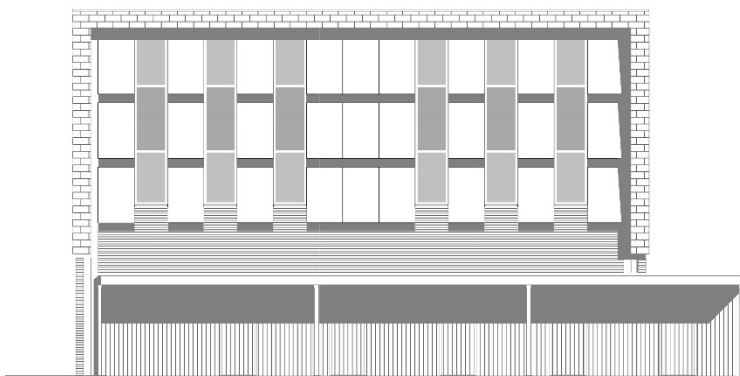
Achter het appartementengebouw is voorzien in garageboxen en een parkeerterrein, dat ontsloten wordt vanaf De Maalsteen op de Hofstraat. Ten zuiden van het parkeerterrein liggen 4 grondgebonden levensloopbestendige woningen in 1 bouwlaag met kap, die worden ontsloten vanaf De Maalsteen op de Meule.



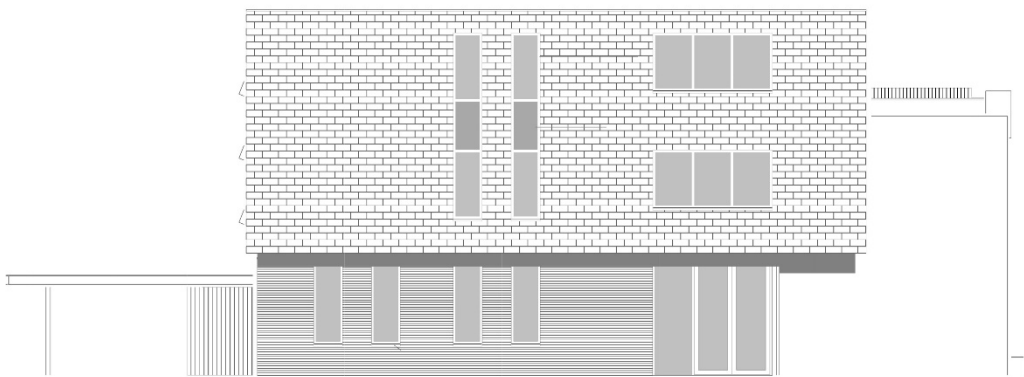
Situatieschets



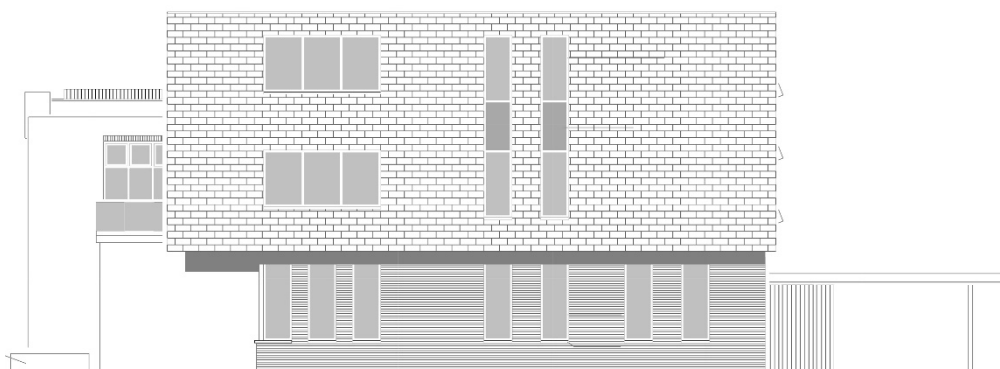
voorzijde appartementengebouw



achterzijde appartementengebouw



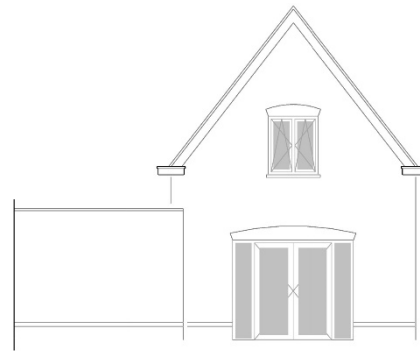
oostzijde appartementengebouw



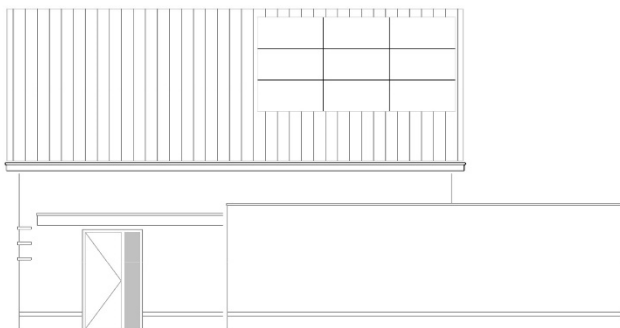
westzijde appartementengebouw



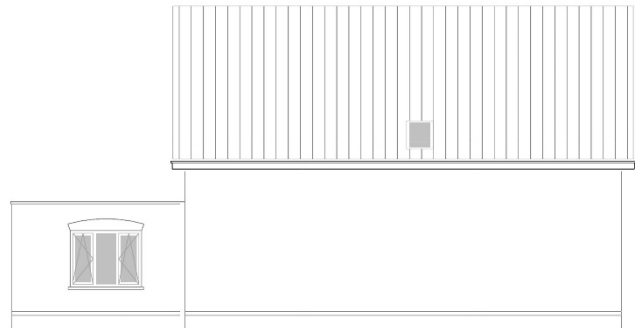
voorgevel grondgebonden woning



achtergevel grondgebonden woning



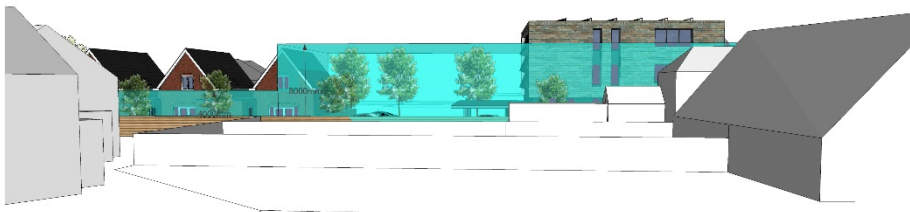
zuidgevel grondgebonden woning



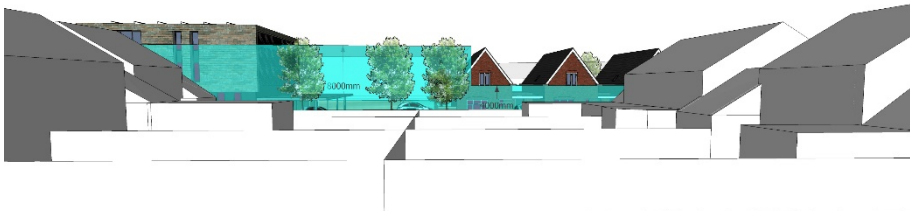
noordgevel grondgebonden woning

De beelden op de volgende pagina maken duidelijk welke bouwhoogten er mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan (lichtblauw, transparant) en welke bouwhoogten er in het nieuwe plan worden gehanteerd. Ook worden hierin de effecten vanwege schaduwwerking verduidelijkt.

Mogelijkheden bestemmingsplan



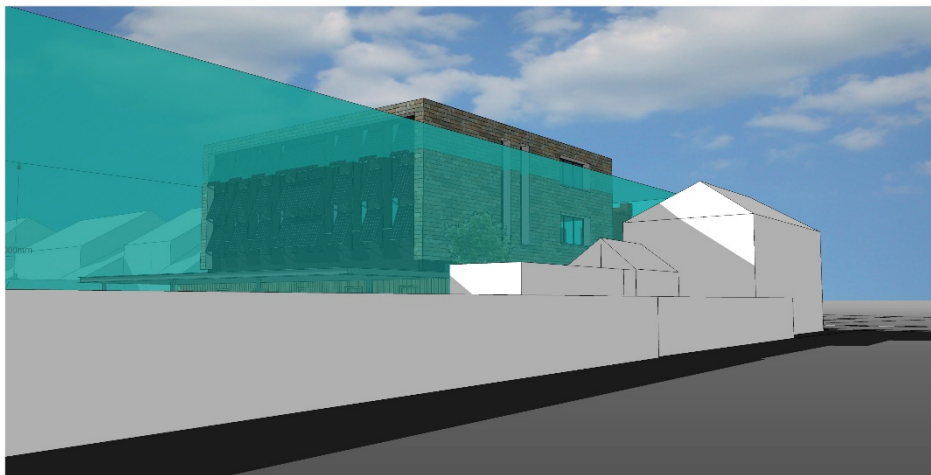
Linker zijgevel



Rechter zijgevel

Het gebouw wordt weliswaar hoger maar doordat het hoge gedeelte veel minder diep wordt, vermindert de mogelijke inijk op de achtertuinen en is ook sprake van minder schaduwwerking dan het vigerende bestemmingsplan toelaat

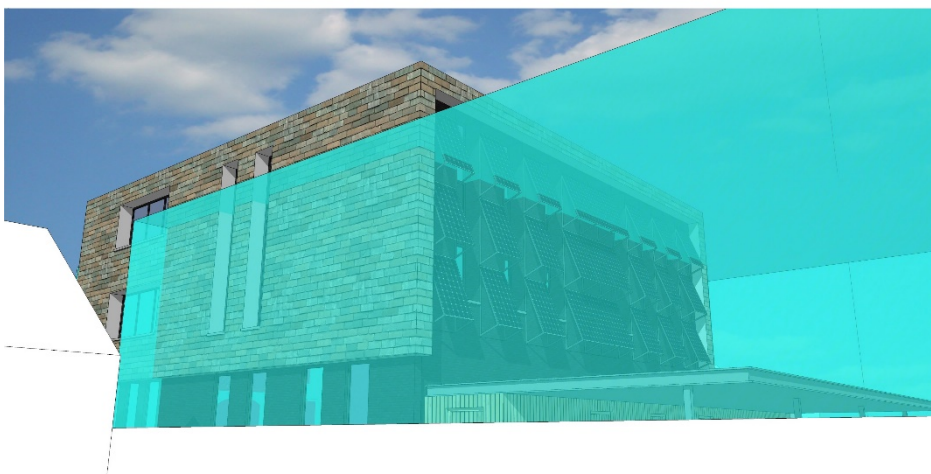
Mogelijkheden bestemmingsplan



Aanzicht linker zijgevel vanuit de tuin

Door de verdiept liggende ramen in de zijgevel en het plaatsen van de zonnepanelen op de achtergevel wordt de inijk verminderd. In blauw is weergegeven wat het vigerende bestemmingsplan toelaat.

Mogelijkheden bestemmingsplan



Aanzicht rechter zijgevel vanuit de tuin

Door de verdiept liggende ramen in de zijgevel en het plaatsen van de zonnepanelen op de achtergevel wordt de inijk verminderd. In blauw is weergegeven wat het vigerende bestemmingsplan toelaat.

6.2 Functioneel

Bebouwing

De ontwikkeling bestaat uit 6 grote huurappartementen en 4 koopwoningen met buitenruimte (tuinen, garageboxen, parkeren).

Het cultuurhistorisch waardevolle deel van de voormalige schoenfabriek wordt gehandhaafd en opgenomen in het appartementencomplex. De voormalige bedrijfsbebouwing op het achterterrein wordt gesloopt en biedt ruimte aan de grondgebonden woningen en parkeren tussen deze woningen en het appartementengebouw.

Ontsluiting

Het parkeren bij het appartementengebouw wordt via het pad tussen de Hofstraat en de woonstraat De Maalsteen ontsloten op de Hofstraat. De Hofstraat sluit aan op de Leenderweg en ligt dus op korte afstand van de doorgaande verkeersstructuur.

De vier vrijstaand geschakelde woningen worden vanaf het pad via de Maalsteen op de Meule ontsloten. Doorgaand verkeer door de Maalsteen wordt niet mogelijk. Halverwege wordt de straat afgesloten voor doorgaand (auto)verkeer, door een paaltje.

Aan de zijde van Hofstraat nr. 12 komt een (verhoogd) voetpad.

De indeling van de openbare ruimte is verduidelijkt in navolgende 3d-impresies:

Pad tussen Hofstraat en Maalsteen



Overzicht

De inrit vanaf de Hofstraat voorziet het bestemmingsverkeer naar de parkeerplaats van de appartementen, de inrit vanaf de Maalsteen voor het bestemmingsverkeer naar de woningen. Om doorgaand verkeer tussen de Maalsteen en de Hofstraat te voorkomen wordt een paaltje geplaatst. Naast de rijbaan wordt een voetpad aangelegd.

Pad tussen Hofstraat en Maalsteen



Straatbeeld vanaf de Hofstraat

De inrit vanaf de Hofstraat voorziet het bestemmingsverkeer naar de parkeerplaats voor de appartementen. Om doorgaand verkeer tussen de Hofstraat en de Maalsteen te voorkomen wordt een paaltje geplaatst. Naast de rijbaan wordt een voetpad aangelegd.

Pad tussen Hofstraat en Maalsteen



Straatbeeld vanaf de Maalsteen

De inrit vanaf de Maalsteen voorziet het bestemmingsverkeer naar de woningen. Om doorgaand verkeer tussen de Maalsteen en de Hofstraat te voorkomen wordt een paaltje geplaatst. Naast de rijbaan wordt een voetpad aangelegd.

Parkeren

Voor de gemeente Valkenswaard is de Beleidsnota 'Parkeernormering Gemeente Valkenswaard' uit 2008 van toepassing. In de parkeernormen wordt rekening gehouden met de stedelijkheid van de gemeente op basis van de omgevingsadressendichtheid. De gemeente Valkenswaard is gekwalificeerd als matig stedelijk gebied, verstedelijkingscategorie 3 (bron: CBS). Afhankelijk van de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom worden parkeernormen voorgeschreven. Voor het plangebied zijn de parkeernormen voor 'schil centrum' van toepassing.

In de beleidsnota zijn woningen gecategoriseerd in een aantal typen, waarvoor specifieke parkeernormen van toepassing zijn.

De woningen in onderhavig plan betreffen de volgende woningtypen.

Woningtype I:

- 4 vrijstaande, door een garage geschakelde, woningen
- 4 appartementen met een b.v.o. van meer dan 125 m².

Woningtype II:

- 2 appartementen met een b.v.o. tussen 60 en 125 m².

Voor woningtype I geldt in de schil van het centrum een parkeernorm van 1.7 pp/wo.

Voor woningtype II is dit 1.6 pp/wo.

De parkeernorm wordt dan $(8 \times 1.7 + 2 \times 1.6 =) 16,8$ pp.

Totaal gaat het dus om (afgerond) 17 parkeerplaatsen.

Er wordt voorzien in 6 carports bij de appartementen met een berging, 8 buitenparkeerplaatsen en 4 buitenopstelruimtes voor de geschakelde grondgebonden woningen en een berging voor o.m. fietsen, scootmobiel e.d. Totaal derhalve 18 parkeermogelijkheden, zodat ruimschoots aan de norm wordt voldaan.



De aansluiting van De Maalsteen op De Meule. De Maalsteen is een langzaamverkeersverbinding tussen de Hofstraat en De Meule



Impressies nieuwe situatie



Impressies nieuwe situatie

6.3 Cultuurhistorisch

Door cultuurhistorisch bureau Hüsken en Zoon is in 2014 een cultuurhistorische waardering gemaakt van de bestaande bebouwing van de voormalige Schoenenfabriek De Komeet van de gebroeders Bots uit 1911.

In dit rapport, dat als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting is gevoegd, is uitsluitend de voorgevel van het gebouw beschreven en gewaardeerd. Verduidelijkt is dat het gebouw architectuurhistorisch een lage kwaliteit heeft, maar dat het cultuurhistorisch een zekere waardering heeft omdat het een oude schoenenfabriek betreft, die later als ijsfabriek werd gebruikt.

In het bouwplan is ervoor zorggedragen dat de details in de voorgevel weer hersteld en zichtbaar worden. De oorspronkelijke tweelaagse bebouwing aan de Hofstraat, waarvan de voorgevel een zekere waarde heeft, is ingepakt in een nieuw volume in drie lagen. Door dit ca. 4 m naar achteren te situeren ten opzichte van de bestaande bebouwing, wordt daarop de nadruk gelegd, wat het zichtbaar maken van de oorspronkelijke architectuurhistorische en cultuurhistorische waarden ten goede komt.

De plannen zijn inmiddels door de welstandcommissie en de monumentencommissie goedgekeurd.

7 Uitvoeringsaspecten

7.1 Handhaving

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

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

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

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

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

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

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

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

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

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 6 appartementen en 4 grondgebonden woningen mogelijk.

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;

- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of ho-recadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk wanneer de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst, inclusief planschadeverhaals-overeenkomst, gesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk. Het voorliggend bestemmingsplan is dan ook financieel haalbaar.

8 Juridische regeling

8.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van 6 appartementen en 4 grondgebonden vrijstaand geschakelde woningen aan de Hofstraat 14 te Valkenswaard.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, waarbij voor plannen van de gemeente Valkenswaard de regels voor wat betreft systematiek en inhoud zoveel mogelijk identiek zijn. Voor de planregels zijn het beleid van de gemeente Valkenswaard en de daarop gebaseerde voorstellen voor de regels uitgangspunt geweest. Verder is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijk standaard voor bestemmingsplan: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemd plan. Er wordt enerzijds maximale flexibiliteit nagestreefd, terwijl anderzijds de rechtszekerheid van de burger zo goed mogelijk wordt gewaarborgd.

De planopzet is gericht op nieuwbouw van woningen op het perceel Hofstraat 14 en naderhand op beheer en instandhouding van de ontstane situatie.

Een en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de, binnen het onderhavige bestemmingsplan gehanteerde, bestemmingen.

8.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aanleg en instandhouding als tuin, behorende bij de op de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouwen;
met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. in- en uitritten;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen de tuinbestemming zijn erkers mogelijk tot een afstand van 1.5 m uit de voorgevel.

Artikel 4 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage': garageboxen;
- met de daarbij behorende:
- f. gebouwen;
 - g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - h. evenementen;
 - i. geluidwerende voorzieningen;
 - j. nutsvoorzieningen;
 - k. speelvoorzieningen;
 - l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er zijn mogelijkheden voor fietsenstallingen (maximum bouwhoogte 3m) en voor garageboxen (maximale goot- en bouwhoogte 3 m).

Artikel 5 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. tuinen en erven;
 - c. aan-huis-verbonden beroep;
 - d. behoud van cultuurhistorische waarde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- met de daarbij behorende:
- e. gebouwen;
 - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - g. in- en uitritten;
 - h. parkeervoorzieningen;
 - i. groenvoorzieningen;
 - j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen maximaal 10 woningen worden gerealiseerd. Binnen het vlak met de aanduiding 'gestapeld' zijn appartementen toegestaan.

De maximum goot- en bouwhoogten bij deze bestemming zijn aangeduid op de verbeelding.

Wijzigingsbevoegdheid onbenutte bouwtitels:

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onbenutte of deels onbenutte bouwvlakken te verwijderen of het maximum aantal wooneenheden te verminderen, indien binnen 3 jaar geen gebruik is gemaakt van woningbouwmogelijkheden.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 2

Deze dubbelbestemming is ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied.

9 Overleg en inspraak

9.1 Omgevingsoverleg

Op 4 december 2019 heeft in Hotel De Valk een inloopavond plaatsgevonden voor belangstellenden. Omwonenden zijn middels een brief uitgenodigd.

Het plan werd positief ontvangen en men gaf aan dat men er blij mee is, dat er iets aan de huidige situatie gebeurt en dat er woningbouw komt.

Aandacht werd gevraagd voor de parkeersituatie, waarbij erop gewezen werd dat er sprake is van een parkeerprobleem in de buurt, zodat het van belang is dat er voldoende parkeerplaatsen in het plan worden opgenomen.

- Tevens werd aandacht gevraagd voor het feit dat het achterpad van de woningen ten westen van het plan (Hofstraat 10-12) uitkomt op het huidige pad. Bij de nieuwe inrichting dient daarmee rekening gehouden te worden in verband met de veiligheid.
- Ook werd aandacht gevraagd voor de definitieve inrichting van het pad, waarbij van belang geacht wordt dat het geen sluiproute wordt. Met de plaats van het paaltje om de ontsluiting van de woningen via de Maalsteen te laten verlopen, werd ingestemd.

Aandacht werd gevraagd voor de privacy van de direct aanwonenden, waarbij ook gewezen werd op de achtertuin van een woning aan de Leenderweg.

Het verslag van het omgevingsoverleg is in de bijlage bij deze toelichting opgenomen.

9.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hofstraat 14' heeft gedurende een periode van 4 weken, van 7 januari t/m 3 februari 2021, digitaal ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Gezien de lockdownmaatregelen vanwege het Coronavirus was het niet mogelijk om het plan in te zien op het gemeentehuis van Valkenswaard, de bibliotheek van Valkenswaard, het ontmoetingscentrum de Belleman in Dommelen en het Dorpshuis in Borkel en Schaft. Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaards Weekblad en op internet. Daarnaast zijn de direct omwonenden (ruim 40 adressen) aangeschreven. Gedurende deze inspraakperiode zijn er vijf inspraakreacties binnengekomen.

Voor de inhoud van de reacties en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar het inspraakverslag dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Kort samengevat hadden de reacties betrekking op:

- De inrichting van het pad tussen de Hofstraat en de Maalsteen en de verkeersveiligheid, wanneer dit langzaamverkeerspad mede gebruikt gaat worden door auto's die naar het parkeerterrein/de woningen moeten. (Ter verduidelijking zijn in deze toelichting 3d impressies opgenomen: schetsen hoe het straatbeeld en de inrichting van het pad tussen de Hofstraat en de Maalsteen eruit gaan zien: o.a. een voetpad langs Hofstraat 12 en een paaltje in het midden van het pad, waardoor doorgaand verkeer niet mogelijk is).

- Het parkeren (inzichtelijk gemaakt dat de parkeerbalans sluitend is)
- De bouwhoogte, het bebouwd oppervlak en de consequenties voor schaduwwerking en privacy (er zijn schetsen opgenomen in voorliggende toelichting waarmee inzichtelijk wordt gemaakt hoe het zit met de bouwhoogten, die in het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn en de geplande bouwhoogten voor het project, die over het geheel genomen aanmerkelijk lager zijn. (De effecten ten aanzien van schaduwwerking zijn verduidelijkt in de bezonningsstudie, die is opgenomen in het inspraakverslag → zie bijlage bij deze toelichting).
- Behoud van het recht van overpad voor Hofstraat 16 (recht van overpad blijft in stand).
- De vraag of het plan door welstand is beoordeeld (er is een positief welstandsadvies).
- Vragen over de procedure (het plan heeft 4 weken ter inzage gelegen omdat het een voorontwerpbestemmingsplan is: het ontwerpbestemmingsplan zal 6 weken ter inzage liggen).
- Vragen ter verduidelijking: wat gaat er nu precies gebeuren? (is verduidelijkt in inspraakverslag)

9.3 Vooroverleg

Het plan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voor overleg tevens in voorontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Uit het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant is gebleken dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Daarnaast is op 5 november 2020 de reactie van het Waterschap de Dommel ontvangen. Het Waterschap De Dommel heeft aangegeven te kunnen instemmen met de waterparagraaf, die is opgenomen in de bestemmingsplantoelichting.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hofstraat 14' heeft voor een periode van zes weken, van 13 mei t/m 23 juni 2021, digitaal ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gezien de maatregelen (ter bestrijding van Covid-19) was het alleen mogelijk om het plan op afspraak in te zien op het gemeentehuis van Valkenswaard. Het plan was daarnaast in te zien via de computers bij de bibliotheek in Valkenswaard en bij ontmoetingscentrum De Belleman in Dommelen of op de digitale informatiezuil in het Dorpshuis in Borkel en Schaft. Deze locaties waren onder voorwaarden geopend. Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en het Valkenswaardse Weekblad. Daarnaast zijn de indieners van inspraakreacties aangeschreven.

In totaal zijn gedurende de periode van terinzagelegging vier zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen hebben ertoe geleid dat op de verbeelding en in de bestemmingsplanregels is aangegeven in welke richting de nokken van de grondgebonden woningen moeten worden gebouwd, zodat schaduwwerking op naastliggende percelen tot een minimum beperkt blijft.

Voor het overige hebben de zienswijzen geen aanleiding gegeven om het plan aan te passen. De beantwoording van de zienswijzen is vervat in de Nota van zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

9.5 Vaststelling

Het bestemmingsplan is op 21 oktober 2021 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Aanleiding voor de gewijzigde vaststelling zijn de ingediende zienswijzen, zoals toegelicht in de vorige paragraaf alsook een drietal amendementen dat is ingebracht in deze raadsvergadering.

Deze drie amendementen hebben geleid tot de volgende wijzigingen in het voorliggende plan:

- De toevoeging van paragraaf 3.4.4 'Agenda 22', waarin het beleid ten aanzien van toegankelijkheid voor gehandicapten wordt verduidelijkt;
- De toevoeging aan de regels van artikel 5.7 'Wijzigingsbevoegdheid onbenutte bouwtitels' en de verduidelijking van dit artikel in deze toelichting in paragraaf 8.2, artikel 5.
- Een aanvulling van de regels met artikel 13.2 'voorwaardelijke verplichting waterberging'.