



Bestemmingsplan

Hoppenbrouwers 21

Versie: Voorontwerp
Nummer: NL.IMRO.0858.BPhoppenbrouwers21-VO01
Deel: Toelichting

Titel: **Hoppenbrouwers 21**

Datum: 20-01-2020
Projectnummer: 2020.111
Status / versie: Concept / Voorontwerp

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

Auteurs: Teun van de Camp Msc. (planoloog) en mr. David Wintraecken (planjurist)
Contactpersoon: David Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

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

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding en doel.....	5
1.2 Plankarakter.....	5
1.3 Leeswijzer.....	5
2. Plangebied.....	7
2.1 Situering.....	7
2.2 Bestaande juridische regeling	8
3. Planologisch kader.....	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid.....	21
4. Bestaande situatie	25
4.1 Ruimtelijke en functionele kwaliteit	25
4.2 Fysieke milieuwaarden.....	26
4.3 Historische kwaliteit	43
5. Planbeschrijving	47
5.1 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit	47
5.2 Volkshuisvesting	48
5.3 Verkeer en parkeren.....	48
5.4 Duurzaamheid	49
6. Uitvoeringsaspecten.....	50
Economische uitvoerbaarheid	50
7. Juridische toelichting.....	51
7.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	51
7.2 Systematiek van de regels	51
7.3 Bebouwing algemeen	52
7.4 Toelichting bestemmingen.....	52
8. Overleg en inspraak.....	53
8.1 Overleg	53
8.2 Inspraak	53

Bijlagen

1. Quickscan Wet natuurbescherming Hoppenbrouwers ong. te Valkenswaard Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Helenadal 34 te Dommen, Blom Ecologie, kenmerk: BE/2019/648/r, 16-03-2020
2. Watertoets ter plaatse van de Hoppenbrouwers (ong.) te Valkenswaard, MILON, projectnummer: 20192038, 26-02-2020
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai Hoppenbrouwers ong. Valkenswaard, De Roever Omgevingsadvies, referentie: 20200287.v01, 25-03-2020
4. Akoestisch onderzoek industrielawaai Hoppenbrouwers ong. Valkenswaard, De Roever Omgevingsadvies, referentie: 20200289.v01, 02-04-2020
5. Verkennend asbestonderzoek Hoppenbrouwers 19-21 Valkenswaard, Tritium, documentkenmerk: 1710/088/BD-01, 23-11-2017
6. Verkennend bodem- en nader asbestonderzoek Hoppenbrouwers 19-21 te Valkenswaard, Tritium, documentkenmerk: 1808/012/BD-01, 20-09-2018
7. Stikstofdepositieonderzoek, De Roever Omgevingsadvies, referentie: 20200288.v01, 02-03-2020
8. Bureau voor Archeologie Rapport 895, Hoppenbrouwers 19, Valkenswaard, gemeente Valkenswaard: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, Bureau voor Archeologie, 06-04-2020

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer heeft het plan opgepakt om de gronden aan de Hoppenbrouwers 21 te Valkenswaard te herontwikkelen van een (inmiddels gesaneerd) woonhuis naar acht rijwoningen, verdeeld over twee 'langgevelboerderijen'. Er wordt ingezet op woningen die qua prijs en inhoud geschikt zijn voor jongeren, doorstromers en jonge gezinnen op de woningmarkt.

De gemeente wil graag komen tot een logische en duurzame stedelijke afronding en herstel van de cultuurhistorische waarden van het buurtschap Geenhoven. Aan de overzijde van de Hoppenbrouwers heeft het college ingestemd met de ontwikkeling van een stadsboerderij. De ontwikkeling van de Hoppenbrouwers 21 is een autonome ontwikkeling die in samenhang kan worden gezien met de ontwikkeling van de stadsboerderij aan de overzijde van de weg. De ontwikkelingen aan de Hoppenbrouwers maken een deel van de afronding van het stedelijke gebied.

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

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

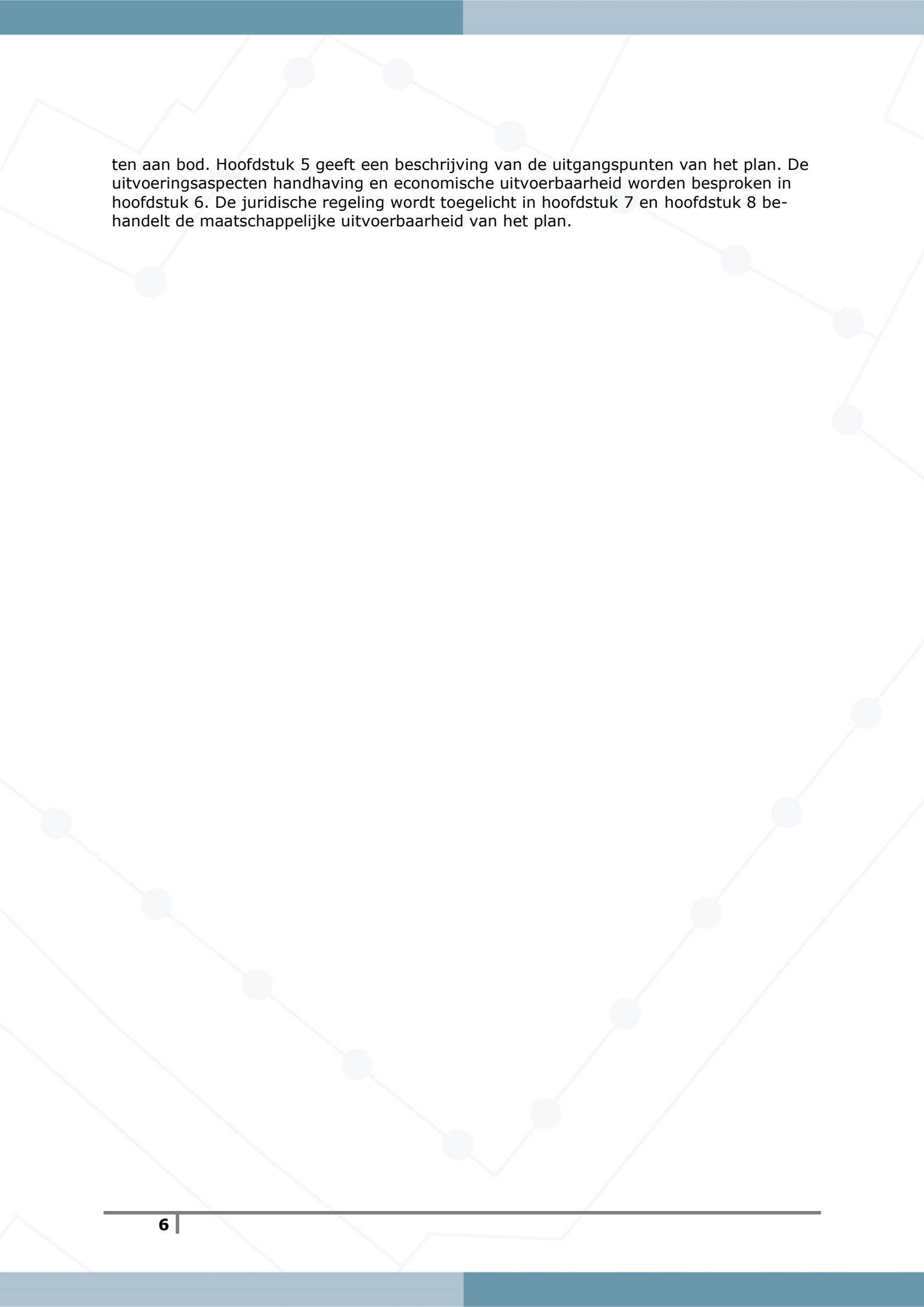
Zoals in het verdere vervolg van deze plantoelichting blijkt, heeft het (bestemmings)plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen voor het plangebied en de directe omgeving ervan.

1.2 Plankarakter

Het woningbouwplan wijkt af van het geldende planologische regime. De bestemming wonen blijft van kracht, maar in de praktijk zal het aantal woningen netto met 7 toenemen. Het bestemmingsplan heeft derhalve een ontwikkelgericht karakter in de vorm van intensivering van het gebruik van de bestaande bestemming. Er wordt een actuele maatwerkregeling toegepast, waarin de planontwikkeling een planologisch-juridische vertaling krijgt.

1.3 Leeswijzer

De inleiding vindt plaats in hoofdstuk 1. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de situering van het plangebied en een overzicht van de bestaande juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, de ruimtelijke beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plan(gebied) zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies. In dit hoofdstuk komen ook de milieu-hygiënische randvoorwaarden en de historische kwalitei-



ten aan bod. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de uitgangspunten van het plan. De uitvoeringsaspecten handhaving en economische uitvoerbaarheid worden besproken in hoofdstuk 6. De juridische regeling wordt toegelicht in hoofdstuk 7 en hoofdstuk 8 behandelt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

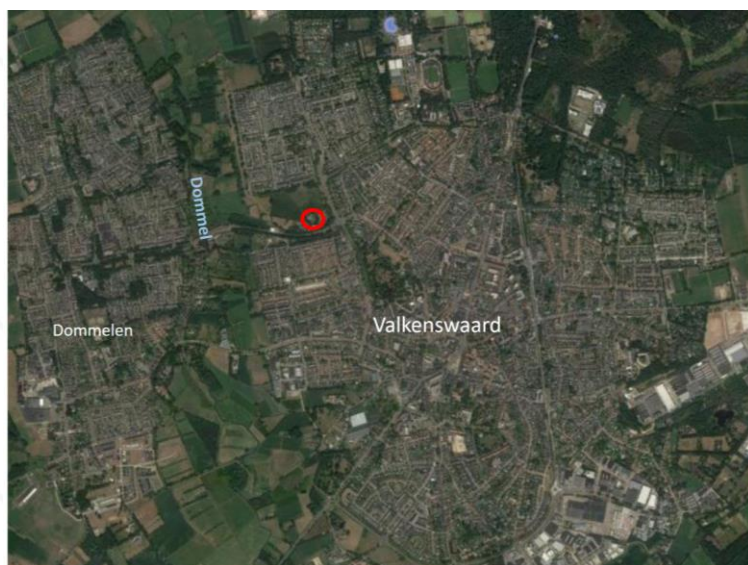
2. Plangebied

2.1 Situering

Het plangebied aan de Hoppenbrouwers 21 is gelegen aansluitend op de noordwestzijde van kern Valkenswaard. Het plangebied ligt in feite aan de rand van een van de groene 'inprikkers' van Valkenswaard. De omgeving van het plangebied bestaat uit woningen aan de oostzijde en de zuidzijde, en groen in de vorm van agrarische gronden met hier en daar houtwallen aan de noordzijde en de westzijde. Navolgende luchtfoto's (bron: maps.google.nl) geven een weergave van de huidige situatie. Direct aansluitend, ten zuiden en westen van het plangebied, bevindt zich een speeltuin (Speeltuin Geenhoven).



 Plangebied

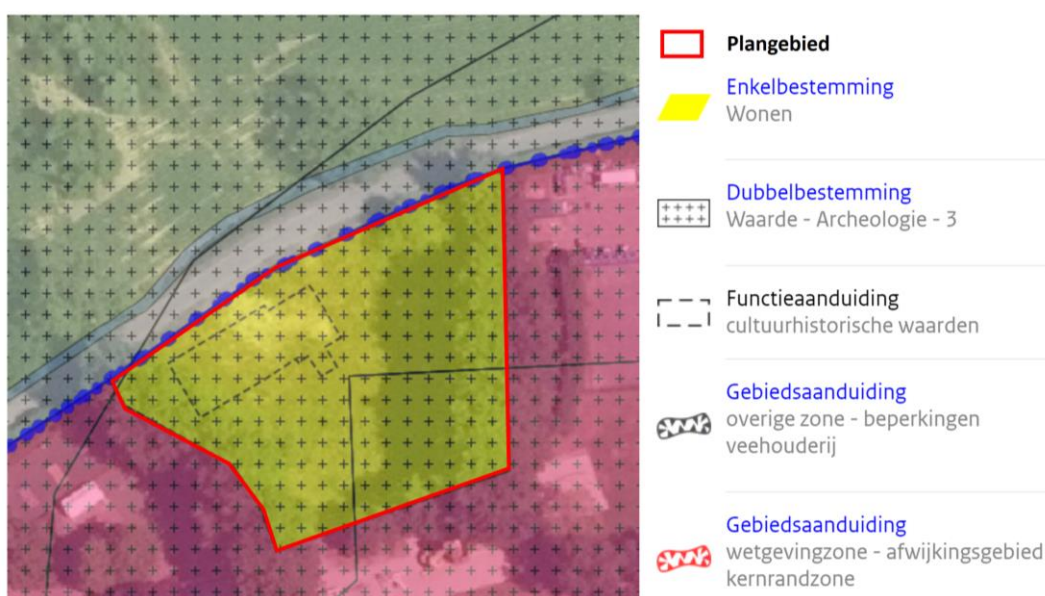


 Globale ligging plangebied

2.2 Bestaande juridische regeling

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Buitengebied" en het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2" en heeft de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Op het plangebied rusten tevens de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' en 'Maximaal aantal wooneenheden: 1' en de gebiedsaanduidingen 'Overige zone - beperkingen veehouderij' en 'wetgevingzone - afwijkingsgebied kernrandzone'.

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



De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- tuinen en erven;
- aan-huis-verbonden beroepen;
- niet van toepassing*;
- behoud van cultuurhistorische waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- extensieve dagrecreatie;
- niet van toepassing*

met daarbij behorende:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- in- en uitritten;
- parkeervoorzieningen e.e.a. in samenhang gezien met de parkeervoorzieningen in de aansluitende en bijbehorende bestemming Tuin;
- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan één dan wel het aantal dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. *niet van toepassing*;
- c. bij algehele herbouw dient de voorgevel op de plaats van de oorspronkelijke gevel gebouwd te worden;
- d. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- e. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- f. de bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- g. de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- h. het is niet toegestaan om de woning te splitsen in meerdere woningen;
- i. bij vervangende nieuwbouw dient de woning voor minimaal 70% op de bestaande funderingen te worden gesitueerd.

De voor 'Waarde - Archeologie 3' (Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. In paragraaf 4.3 (historische kwaliteit) van dit bestemmingsplan wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

De gebiedsaanduiding 'Overige zone – beperkingen veehouderij' is enkel van toepassing op ontwikkeling of oprichting van veehouderijen.

Een op de verbeelding weergegeven gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - afwijkingsgebied kernrandzone'. Dit is een overgangsgebied van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, waarbinnen onder voorwaarden hulpgebouwen staan en kunnen komen.

Afwijking vigerend bestemmingsplan

Op grond van de vigerende bestemming 'Wonen' is het voorgenomen bouwplan niet te realiseren omdat het bouwen van meer dan één woning binnen deze bestemming niet is toegestaan. De woning met cultuurhistorische waarde is helaas reeds de sloophamer tegen gekomen. Het verval van deze woning was zo groot, dat behoud voor de toekomst niet meer realistisch en betaalbaar bleek.

3. Planologisch kader

3.1 Inleiding

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

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

Het beleid van de gemeente Valkenswaard vormt dus het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkeling wordt vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid.

Voor zover relevant voor de plannen worden in de volgende paragrafen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

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

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

Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

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

Doorwerking plan(gebied)

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

Conclusie

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

Toetsingskader

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

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

Doorwerking plan(gebied)

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

Conclusie

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

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

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

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

zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

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

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

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

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

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

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

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

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

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

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

Doorwerking plan(gebied)

De beoogde toekomstige ontwikkeling maakt woningbouw mogelijk aan de randzone van de kern Valkenswaard. De ontwikkeling is in lijn met het streven van de gemeente naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, gevarieerde en passende woningen. Gezien de prijs, inhoud en de type woningen zijn de nieuwe woningen met name bedoeld voor jongeren, doorstromers en jonge gezinnen op de woningmarkt.

Gelet op de onderliggende ontwikkeling voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Conclusie

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

3.3 Provinciaal beleid

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

Concentratie van verstedelijking

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

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

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

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

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

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

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

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

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

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

Doorwerking plan(locatie)

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

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen

bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

Niet alle thematische kaarten zijn relevant voor onderhavig plan. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Thema / kaartnaam	Van toepassing
Milieubescherming	Nee
Landbouw	Ja
Stedelijke ontwikkeling en erfgoed	Ja
Natuur en stiltegebieden	Nee
Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging	Nee
Basiskaart Landelijk gebied.	Ja
Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen	Ja
Watersystemen, -veiligheid en -berging	Ja

Rechtstreeks werkende regels: landbouw

Binnen het kaartbeeld 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw' is het plangebied aangeduid als 'beperkingen veehouderij'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch wonen mogelijk maakt, moet voldoen. De aanduiding 'beperkingen veehouderij' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven.

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavig plan betreft de oprichting van woningen, in het buitengebied, direct aansluitend op de bestaande woonkern Valkenswaard. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van beperkingen veehouderij heeft hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Binnen het kaartbeeld 'instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' is het plangebied aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Een bestemmingsplan van toepassing op 'verstedelijking afweegbaar' kan voorzien in de nieuwvestiging van één of meerdere woningen als uit een ontwikkelingsvisie blijkt dat de woningen worden opgericht binnen een bebouwingsconcentratie en er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. De nieuwe ontwikkeling dient daarnaast bij te dragen aan het behoud en de ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie. Een en ander dient gepaard te gaan met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen. Binnen de gebieden aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar' is de oprichting van woningen (bijvoorbeeld) in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte voorstelbaar, en kan deze bijdragen aan de kwaliteitsverbetering ter plaatse.

Doorwerking plan(gebied)

Er is sprake van kleinschalige woningbouw in de vorm van twee 'langgevelboerderijen'. Feitelijk is sprake van intensivering van het gebruik van de gronden in een bestaande kernrandzone welke gronden reeds voor woondoeleinden bestemd waren. De oprichting van de twee langgevelboerderijen geeft het gebied een kwaliteitsimpuls ten opzichte van de bestaande situatie.

Met het oprichten van de nieuwe woningen vindt er een vorm van verstedelijking plaats in het landelijke gebied. De aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' biedt de mogelijkheid om de oprichting van woningen mogelijk te maken. Het plangebied sluit expliciet aan bij het zuidelijk gelegen stedelijk concentratiegebied met de bijbehorende stedelijke functies en voorzieningen.

In de huidige situatie heeft het buurtschap een stedelijk karakter met een landelijke sfeer waarbij een mix van functies een plek hebben. Het gaat hierbij om een zalencentrum en een grote speeltuin ten noorden van de Tienendreef en een volkstuintencomplex aan de zuidzijde. Maar het gebied biedt ook directe toegang tot het Dommeldal. Het gebied vormt de overgang tussen de woongebieden en het Dommeldal. Het gebied heeft nu een bepaalde mate van verrommeling door de verspreide ligging van de diverse functies en het ontbreken van een duidelijke afbakening. Een betere inrichting en versterken

van de cultuurhistorische waarde kan waarde toevoegen. Door een samenhangende aanpak kan de verbinding tussen zowel het stedelijk gebied als het Dommeldal worden verstrekt.

De gemeente wil graag komen tot een logische en duurzame stedelijke afronding en herstel van de cultuurhistorische waarden van het buurtschap Geenhoven. De voorliggende ontwikkeling gaat uit van twee langgevelboerderijen, elk onderverdeeld in vier woningen. Aan de overzijde van de Hoppenbrouwers heeft het college ingestemd met de ontwikkeling van een stadsboerderij. De ontwikkeling van de Hoppenbrouwers 21 is een autonome ontwikkeling die in samenhang kan worden gezien met de ontwikkeling van de stadsboerderij aan de overzijde van de weg. De ontwikkelingen aan de Hoppenbrouwers maken een deel van de afronding van het stedelijke gebied.

Op deze wijze wordt bij de planuitwerking van de stedenbouwkundige en land(schapp)elijke inrichting rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.



1. Stedelijk gebied
2. Verstedelijking afweegbaar
3. Ontwikkeling twee langgevelboerderijen
4. Ontwikkeling stadsboerderij
5. Speeltuin en zalencentrum
6. Groenzone met volkstuinten

Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied' is het plangebied aangeduid als 'Landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Plangebied

Landelijk gebied

Thema: energie, landbouw, verkeer, voorzieningen, wonen
Gebiedsbegrenzing: exact



Groenblauwe mantel

Thema: landschap, water
Gebiedsbegrenzing: exact

Binnen de als 'landelijk gebied' en de 'groenblauwe mantel' aangeduide gronden zijn onder voorwaarden ontwikkelingen mogelijk. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Als 'verstedelijking afweegbaar' samenvalt met de groenblauwe mantel, geldt dat de duurzame stedelijke ontwikkeling:

- plaatsvindt in samenhang en in evenredigheid met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen het gebied of de naaste omgeving;
- geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden zwaar bedrijventerrein.

Doorwerking plan(gebied)

Met het oprichten van een nieuwe woning vindt er een vorm van verstedelijking plaats in het 'landelijk gebied'. Onder voorwaarden is deze ontwikkeling mogelijk binnen de 'groenblauwe mantel'. Onderhavige rapportage is onder meer voorzien van een onderzoek naar aanwezige waarden op het gebied van flora en fauna ([bijlage 1](#)). In navolging van de onderzoeksresultaten kan de inrichting van het plangebied plaatsvinden op een manier waarmee het behoud en de eventuele versterking van land(schapp)elijke en natuurlijke kwaliteiten ter plaatse.

Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' is het plangebied aangeduid als 'stalderingsgebied' en 'beperking veehouderij'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



- Plangebied**
- Beperkingen veehouderij**
Thema: landbouw
Gebiedsbegrenzing: exact
- Stalderingsgebied**
Thema: landbouw
Gebiedsbegrenzing: exact

De aanduidingen 'stalderingsgebied' en 'beperkingen veehouderij' hebben enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van een woning, in het buitengebied van de gemeente Valkenswaard. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van staldering en beperkingen veehouderij hebben hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

Doorwerking plan(gebied)

De aanduidingen binnen het kaartbeeld 'instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' zijn niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Instructieregels voor waterschappen: Watersystemen, -veiligheid en -berging

Binnen het kaartbeeld 'instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging' is het plangebied aangeduid als 'normen wateroverlast' en 'norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



- Plangebied**
- Normen wateroverlast**
Thema: waterkwantiteit
Gebiedsbegrenzing: exact
- Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied**
Thema: waterkwantiteit
Gebiedsbegrenzing: exact

Elke plek heeft een aanduiding welke iets regelt ten aanzien van omgang met water. Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied van Valkenswaard. De norm ten aanzien van wateroverlast buiten Stedelijk gebied is hier dan ook op van toepassing. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt buiten Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;
- 1/25 per jaar voor akkerbouw;
- 1/10 per jaar voor grasland.

Voor bebouwing die is gelegen buiten stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik. De gestelde norm betreft een inspanningsverplichting.

Doorwerking plan(gebied)

De genoemde inspanningsverplichting zal worden geleverd door initiatiefnemer. Hiertoe is een watertoets uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn terug te lezen in hoofdstuk 4, en de gehele rapportage is opgenomen als bijlage 2.

Conclusie

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

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

De gemeente Valkenswaard streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Het plan komt tegemoet aan een actuele behoefte, dus herstructurering en transformatie vóór uitleg.

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

Het plangebied ligt in een gebied waarvoor verstelijking afweegbaar is en vormt een inbreidingslocatie. De vigerende bestemming zal worden geïntensiveerd door oprichting van twee langgevelbrouwerijen waarin twee keer vier woningen worden opgericht. De voorgestane ontwikkeling beantwoordt daarmee aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (transformeren, herstructureren en intensiveren).

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

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

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Valkenswaard (2012)

Toetsingskader

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

Valkenswaard heeft een toekomstvisie opgesteld. Hiermee geeft ze richting aan de toekomst van Valkenswaard naar 2030. De wijze hoe daar ruimtelijk invulling aan is gegeven, staat beschreven in de verschillende thema's zoals die volgen uit de toekomstvisie, namelijk bestuur, wonen, werken, vrije tijd en welzijn. Er is antwoord gegeven op de volgende drie vragen:

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

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

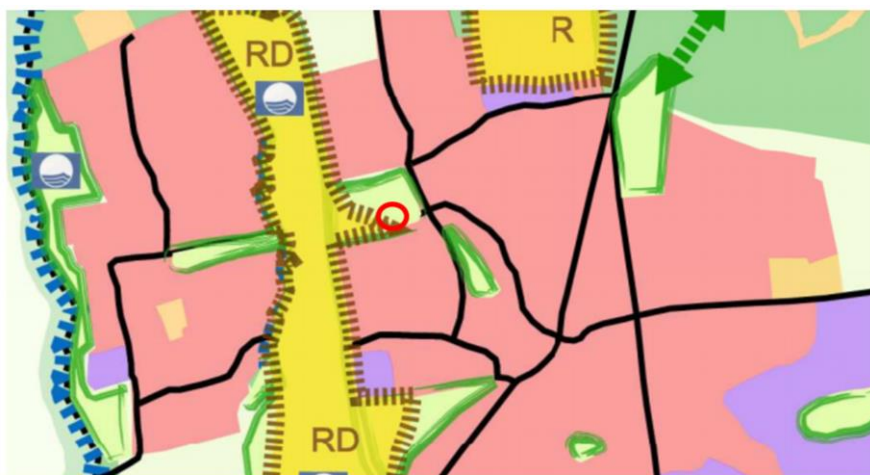
- basisbeleid: dit zijn ontwikkelingen die mogelijk moeten zijn;
- ambitie: dit zijn ontwikkelingen die de gemeente wil realiseren;
- kansen benutten: dit zijn ontwikkelingen die zouden moeten kunnen;
- voorkomen: dit zijn ontwikkelingen die de gemeente wil voorkomen.

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

Doorwerking (plan)gebied

De ontwikkeling vindt plaats binnen de aan de rand van de kern Valkenswaard. De locatie heeft reeds een woonbestemming en is goed bereikbaar voor bezoekers uit de naastgelegen wijk, ligt op loop- en fietsafstand van het kernwinkelgebied van Valkenswaard. De locatie aan het Hoppenbrouwers, is geschikt voor de realisatie van maximaal acht wooneenheden voor jongeren / jonge gezinnen. Met de nieuwbouw zal worden aangesloten op de uitstraling en het karakter van de omliggende agrarische functies en woningen. Door in te spelen op herontwikkeling en inbreiding op deze locatie wordt duurzaam omgegaan met de beschikbare ruimte. Onderhavige planontwikkeling is hiermee een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie en sluit aan op de Structuurvisie van gemeente Valkenswaard.

Navolgend kaartbeeld betreft een uitsnede van de verbeelding van de Structuurvisie van de gemeente Valkenswaard. De invulling van het plangebied met nieuwe woningen vindt plaats in een gebied dat op een overgangszone van de bestaande kern, structureel groen en recreatie is gelegen. De woningen worden opgericht met respect voor de kwaliteiten uit de omgeving en wat vorm en uitstraling zal aansluiting worden bezocht bij het bestaande karakter van de het gebied. Onderzoeken naar de kwaliteiten in de omgeving liggen ten grondslag aan de planuitwerking.



-  Globale ligging plangebied
-  aandachtsgebied recreatie en natuur (Dommeldal)
-  structureel groen

Conclusie

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

Woonvisie gemeente Valkenswaard 2014-2020

Toetsingskader

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

Kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag

Ten aanzien van de woningvraag wordt in de Fakton-analyse geconstateerd dat de gemeente Valkenswaard circa 13.800 huishoudens telt. Volgens de prognoses van het CBS groeit de gemeente tot en met 2020 met circa 920 huishoudens. De jaarlijks gemiddelde

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

Kwantitatief en kwalitatief woningaanbod

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

Woonopgaven

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

Doorwerking (plan)gebied

Onderhavig initiatief is niet meegenomen in de aanbodanalyse van Fakton. Wel kunnen de criteria worden toegepast op het voorliggende plan. Ten aanzien van het doelgroepenbeleid kan worden aangegeven dat het initiatief het mogelijk maakt om woningen op te richten die geschikt zijn voor jongeren en jonge gezinnen.

Conclusie

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

Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2016)

Toetsingskader

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

De verschillende te onderscheiden deelgebieden in Valkenswaard zijn onderverdeeld in themagebieden. Deze themagebieden verschillen in hun ruimtelijke verschijningsvorm door de ontstaansgeschiedenis, planningsmethode, bouwperiode of functie. Met de vastlegging van welstandsniveaus wordt aangegeven in welke gebieden in de gemeente meer regulering is gewenst en welke gebieden met een minder strenge toetsing afkunnen. In de gebieden waar de historische kwaliteiten hierom vragen is een bijzonder welstandsniveau van toepassing.

Doorwerking (plan)gebied

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

Conclusie

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

4. Bestaande situatie

4.1 Ruimtelijke en functionele kwaliteit

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

4.1.1 Ruimtelijke structuur

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

De oppervlakte van de plangronden bedraagt 2.230 m². De locatie aan de Hoppenbrouwers betreft in feite een afronding van het stedelijke gebied van de kern Valkenswaard. Het heeft een stedelijk karakter met een landelijke sfeer waarbij een mix van functies een plek heeft. Het gaat hierbij om een zalencentrum en een grote speeltuin ten noorden van de Tienendreef en een volkstuinencomplex aan de zuidzijde. Het invullen van de locatie met woningen is mogelijk, wanneer de 'sfeer' van de omgeving hier niet onder zal lijden.

4.1.2 Functionele structuur

Het plan voorziet in een verandering van de functionele structuur ter plaatse van het plangebied. De tot voor kort bestaande bouwmassa wordt vervangen door nieuwbouw ten behoeve van acht wooneenheden, verdeeld over een tweetal langgevelboerderijen. De woningen worden gerealiseerd met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur. Het plan voorziet daarmee in een logische, stedenbouwkundig-verantwoorde koppeling met de bestaande omgeving.

De langgevelboerderijen geven een verwijzing naar de gesloopte cultuurhistorisch waardevolle boerderij en agrarische enclave. Als architectuurreferentie wordt de langgevelboerderij of de traditionele kapschuur aangehouden. Er worden natuurlijke materialen gebruikt zoals rode gemêleerde baksteen, gebalkken dakpannen en hout. De woningen krijgen een perceeloppervlakte van circa 124 tot circa 228 m².

Aan de overzijde van de Hoppenbrouwers is eerder in 2019 ingestemd met de ontwikkeling van een stadsboerderij. Deze ontwikkelingen samen zorgen voor een kwaliteitsverbetering voor het oude ghucht dat de afgelopen jaren in verval is geraakt door het verdwijnen van de boerderijen en andere bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het met name wenselijk om enige afstand tussen de twee nieuw op te richten langgevelboerderijen te realiseren.

De inrit naar de 16 parkeerplekken aan de achterzijde van de woningen, bevindt zich aan de westzijde van het plangebied.

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

4.2 Fysieke milieuwaarden

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

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

Dit hoofdstuk gaat in op de milieu-hygiënische en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer, parkeren en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

4.2.1 Geluid

Toetsingskader

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

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

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

Doorwerking plan(gebied)

Wegverkeerslawaai

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

De integrale rapportage wegverkeerslawaai is als bijlage 3 opgenomen. De conclusie luidt (letterlijk) als volgt:

Hogere waarde

Uit het onderzoek blijkt dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd ten gevolge van het wegverkeerslawaai afkomstig van de Nieuwe Waalreseweg en de Tienendreef. De hoogst berekende geluidbelasting van de Nieuwe Waalreseweg en de Tienendreef bedraagt voor beide wegen 49 dB. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Het plan voldoet aan de voorwaarden uit de beleidsregel. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk of gewenst. Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)

De benodigde karakteristieke geluidwering van de gevel bedraagt maximaal 23 dB. Het Bouwbesluit 2012 geeft aan dat de karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ ten minste 20 dB dient te bedragen. In de praktijk is een geluidwering van 23 dB voor gevels van nieuwbouw vrijwel vanzelfsprekend. Het bevoegd gezag beslist of een nader onderzoek naar de geluidwering nodig is.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'goed' tot 'matig'. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.6.1 en 3.6.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Spoorweglawaai

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

Vliegtuiglawaai

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

Stiltegebieden

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

Conclusie

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

4.2.2 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Toetsingskader

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

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

Ad. 1

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

Ad. 2

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

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

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

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Doorwerking plan(gebied)

Geurhinder (Wgv)

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

De planlocatie en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

De integrale rapportage is als bijlage 4 opgenomen. De conclusies luiden (letterlijk) als volgt:

In dit onderzoek zijn de geluidniveaus door Speeltuyn Geenhoven aan de Hoppenbrouwers 15 te Valkenswaard berekend. Getoetst is of de gewenste woningen geen belemmering vormen voor Speeltuyn Geenhoven én of ter plaatse van de gewenste woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

In hoofdstuk 4, en aanvullend in hoofdstuk 5 (cumulatie), is toegelicht dat ter plaatse van de gewenste woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat. Daarnaast is in hoofdstuk 4 toegelicht dat Speeltuyn Geenhoven niet in de bedrijfsvoering worden geschaad.

Maximaal geluidniveau

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

Indirecte hinder

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

Industrielawaai (inclusief cumulatie met wegverkeerslawaai) vormt hiermee geen belemmering voor het gewenste plan.

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

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

Conclusie

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

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

Dit betekent dat er vanuit het aspect milieuzonering – na het treffen van de geadviseerde maatregelen aan de woningen – geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.2.3 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

ting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

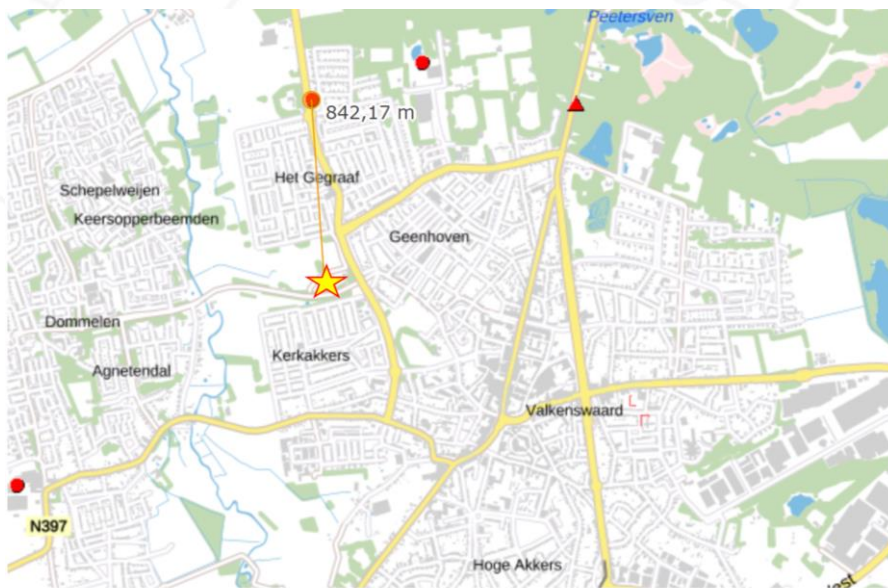
Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid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

Doorwerking plan(gebied)

Externe veiligheid inrichtingen

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

Op basis van de Risicokaart kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving van het plangebied (binnen ruim 800 meter) geen risicovolle inrichting ligt. Het plangebied ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen.



-  **Globale ligging plangebied**
-  **Gevaarlijk object**

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

Externe veiligheid vervoer

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

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

Conclusie

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

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

Toetsingskader

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

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

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Doorwerking plan(gebied)

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Overige kabels en (buis)leidingen

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

Overige zonering

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

Conclusie

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

4.2.5 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Doorwerking plan(gebied)

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

Drempelwaarden Lijst D

Met het plan worden maximaal 8 wooneenheden mogelijk gemaakt. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activi-

teit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11.2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is derhalve niet direct noodzakelijk.

Gevoelig gebied

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

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

Milieugevolgen

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

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2.6 Bodem

Toetsingskader

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

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

Doorwerking plangebied

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door Tritium een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. De integrale rapportage asbestonderzoek is als bijlage 5 opgenomen. De conclusies luiden (letterlijk) als volgt:

Op baiss van de resultaten van het onderliggend onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Zintuigelijk is op het maaiveld in de noordoosthoek van het perceel een asbestverdachte buis waargenomen. Deze is niet bemonsterd omdat deze te groot was. Het was niet bekend of de buis van de onderzoekslocatie of van een buurperceel afkomstig is. Verder is in het uitkomende materiaal (fractie > 20 mm) ter plaatse van gat 12 en 13 golfplaatmateriaal aangetroffen. Het betreft 10-15 % hechtgebonden chrysotiel (serpijnasbest).

Verder zijn in de opgegraven grond sporen tot sterke bijmengingen met puin aangetroffen. Daarnaast is ter plaase van gat 12 en 13 een volledige baksteenlaag aanwezig in het traject van 0,4 tot 0,7 m-mv.

In de grondfractie (< 20 mm) is analytisch geen asbest aangetoond. De indicatieve asbestconcentratie (< 20 mm + > 20 mm) in de grond ter plaatse van gat 12 is berekend op 366 mg/kg d.s. Dit is in overeenstemming met de vooraf gestelde hypothese dat de locatie verdacht is.

Ter plaatse van de overige terreinddelen is zowel zintuigelijk als analytisch geen asbest aangetoond.

Aangezien gehalten boven de helft van de interventiewaarde zijn aangetoond, dient conform de NEN 5707 een nader asbestonderzoek uitgevoerd te worden om de daadwerkelijke asbestconcentratie in de grond vast te stellen. Het nader asbestonderzoek kan zich beperken tot het gebied waar gat 12 en 13 geplaatst zijn. Op het overige terrein is namelijk geen asbest aangetoond.

Resume: de onderzoeksresultaten leveren mogelijke beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie. Geadviseerd word om een nader asbestonderzoek uit te voeren. Zie navolgend voor het nader asbestonderzoek.

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door Tritium Advies een verkennend bodem- en nader asbestonderzoek uitgevoerd. De integrale rapportage wegverkeerslawaaï is als bijlage 6 opgenomen. De conclusies luiden (letterlijk) als volgt:

Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt het volgende.

Verkennend bodemonderzoek

Zintuiglijk zijn in de bovengrond plaatselijk sporen tot sterke bijmengingen aangetroffen met puindeeltjes. Verder is op het maaiveld 1 stuk asbestverdacht materiaal aangetroffen. Het betrof plaatmateriaal dat bestond uit hechtgebonden chrysotiel en crocidoliet.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond lichte verontreinigen zijn aangetoond met cadmium, koper, kwik, lood, zink, PAK en PCB. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium.

De aangetoonde lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en PCB in de grond en met barium in het grondwater zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onder-

zoekslocatie verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Tijdens het eerder uitgevoerde verkennend asbestonderzoek is al vastgesteld dat de grond, met uitzondering van de grond in de noordwesthoek van het perceel, niet verontreinigd is met asbest.

Nader asbestonderzoek

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de aard en omvang van de verontreiniging met asbest afdoende is vastgesteld.

In de puin-, baksteen- en glashoudende grond is een gewogen asbestconcentratie van 384 mg/kg d.s. aangetoond. Het aangetroffen materiaal betreft hechtgebonden chrysotiel (golfplaat en plaatmateriaal) en niet-hechtgebonden chrysotiel (losse bundels en golfplaat). Er zijn geen respirabele vezels aangetoond in de grond.

Omdat binnen de onderzoekslocatie sprake is van een heterogeen verdeelde verontreiniging, moet conform de NEN 5707 uitgegaan worden van het maximale gehalte aan asbest. De gehele onderzoekslocatie (135 m²) dient derhalve als heterogeen verontreinigd met asbest te worden beschouwd. De dikte van de met asbest verontreinigde bodemlaag bedraagt 0,5 meter. In de grond direct onder de puin-, baksteen- en glashoudende grond is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.

De totale omvang van de met asbest verontreinigde grond wordt geraamd op 68 m³. Er is geen reden om aan te nemen dat de verontreiniging na 1 juli 1993 is ontstaan.

Uit de beoordeling blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Dit betekent dat door het bevoegde gezag Wet bodembescherming geen tijdstip voor de start van de sanering wordt vastgesteld.

Conclusie en aanbevelingen

De onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik en vormen naar mening van Tritium Advies geen belemmering voor de voorgenomen verkoop van de locatie. Opgemerkt wordt dat er bij de transactie van de locatie wel rekening mee dient te worden gehouden dat er sprake is van een asbestverontreiniging op een gedeelte van de locatie. Dit betreft de voormalige oprit met een oppervlakte van 135 m² in de noordwesthoek van het perceel. Deze asbestverontreiniging kan bijvoorbeeld een belemmering vormen voor een toekomstige aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen op dat gedeelte van de locatie. Indien de wens zich voordoet om de verontreiniging in de toekomst te saneren, dient voorafgaand een saneringsplan te worden opgesteld of een BUS-melding te worden verricht. Dit dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag, in dezen de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. De verontreiniging dient onder milieukundige begeleiding te worden gesaneerd. Tot die tijd mag de verontreinigde grond niet bewerkt worden. Indien er toch (graaf)werkzaamheden ter plaatse van de verontreiniging worden uitgevoerd, dient dit te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Indien meer dan 50 m³ verontreinigde grond wordt ontgraven of meer dan 1.000 m³ verontreinigd grondwater wordt onttrokken, voor zover redelijkerwijs aangenomen kan worden dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, geldt hiervoor in het kader van artikel 28 van de Wet bodembescherming een meldingsplicht bij het bevoegde gezag. Hierop zijn uitgezonderd de situaties zoals beschreven in het Besluit overige niet-meldingsplichtige gevallen bodemsanering.

Conclusie

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

4.2.7 Water

Toetsingskader

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

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

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

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

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

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

Doorwerking plangebied

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door MILON een watertoets uitgevoerd. De integrale watertoets is als bijlage 2 opgenomen. De samenvatting en conclusies luiden (letterlijk) als volgt:

Op 13 februari 2020 heeft MILON bv te Veghel schriftelijk opdracht gekregen van David Wintraecken om namens Bouwbedrijf Baken te Valkenswaard een watertoets uit te voeren. De onderzoekslocatie is gelegen ter plaatse van de Hoppenbrouwers (ong) te Valkenswaard. Het onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden.

Onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie bevindt zich in het centrum van Valkenswaard in de wijk Kerkakkers. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Valkenswaard sectie E met nummer 3353. De oppervlakte van de gehele locatie bedraagt circa 2230 m² en is in de huidige situatie braakliggend.

Watertoets

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verhard oppervlak toeneemt met 996 m². Gezien er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden stelt het bevoegd gezag dat dit op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden en er eveneens compenserende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd.

De gemeente Valkenswaard stelt in het gemeentelijk rioleringsplan dat bij een toename van het verhard oppervlak tussen de 50 m² en 2000 m², minimaal 15 millimeter hemelwater binnen de projectlocatie geborgen moet worden. Voor het toekomstige verhard oppervlak wordt de vereiste compensatie berekend door het toekomstige verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 15 mm (0,015 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De benodigde compensatie bedraagt 15 m³ (996 m² x 0,015 m).

De eenvoudigste wijze om te voldoen aan de bergingseis is door een kleine greppel of wadi te graven. Het plan laat op- en nabij de projectlocatie genoeg ruimte over om een bergingsvoorziening aan te leggen waarin 15 m³ hemelwater geborgen kan worden. Eventueel zouden de parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden met grastegels om het infiltratieoppervlak binnen het plan te vergroten.

Conclusie

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

4.2.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Doorwerking plan(gebied)

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aan-

getoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

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

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

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

Conclusie

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

4.2.9 Flora en fauna en stikstof

Toetsingskader

Wet natuurbescherming (Wnb)

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, wordt vervangen door deze wet. Voordat de Wnb in werking treedt, wil de provincie, om dat te borgen, een aantal regels in de Omgevingsverordening vaststellen. Het betreft regels voor gebieden, soorten en houtopstanden, inclusief de verplichtingen die in de Wet Natuurbescherming zijn opgenomen.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door Blom Ecologie een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd. De integrale rapportage is als bijlage 1 opgenomen. De conclusies, vervolgstappen en te treffen maatregelen luiden (letterlijk) als volgt:

Samenvatting

(a) Soortenbescherming

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

(b) Gebiedsbescherming

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

(c) Houtopstanden

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

Tabel 2 Overzicht van de functie van het plangebied voor beschermde flora en fauna en ook de verwachte effecten naar aanleiding van de beoogde ingrepen en de eventueel daarop te nemen vervolgstap. (a) algemene broedvogel en cat. 5 soorten, (j) jaarrond beschermde nesten, cat. 1 t/m 4 soorten.

Legenda									
Soortenbescherming									
- = ongeschikt									
+ = geschikt									
n (nee)/ j (ja)/ m (maatregelen)									
	vaatplanten	grondgebonden zoogdieren	vleermuizen	insecten en ongewervelden	amfibieën	reptielen	vissen	broedvogels (a)	broedvogels (j)
Geschikt habitat <i>Vogelrichtlijnsoort</i>								+/-	-
Geschikt habitat <i>Habitatrichtlijnsoort</i>	-	-	+/-	+/-	-	-	-		
Geschikt habitat <i>Andere soort</i>	-	+/-		-	+/-	-	-		
Soortspecifiek onderzoek noodzakelijk	n	n	n	n	n	n	n	n	n
Gebiedsbescherming	afstand		effecten			nader onderzoek			
Natura 2000	600 m		mogelijk			Aerius-berekening			
Natuurnetwerk Brabant	600 m		geen			n.v.t.			
Houtopstanden	aanwezig		kap			melding			
Struiken	ja		ja			n.v.t.			
Bomen	ja		ja			n.v.t.			

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en

algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling aan de Hoppenbrouwers ong. te Valkenswaard uitvoerbaar is.

Vervolgstappen

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

Te treffen maatregelen

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

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door De Roever Omgevingsadvies een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Uit de uitgevoerde berekeningen volgt dat de stikstofdepositie zowel tijdens de bouwfase als in de nieuwe gebruiksfase gelijk of lager zijn dan de stikstofdepositie in de huidige situatie. De realisatiefase zal dus niet leiden tot een toename van stikstofdepositie in de Natura-2000 gebieden. De toekomstige gebruiksfase zal zelfs leiden tot minder stikstof neerslag in de Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

De integrale rapportage is als bijlage 7 opgenomen.

Conclusie

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

4.3 Historische kwaliteit

4.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

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

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

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

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

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het eventueel aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde

ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doorwerking plan(gebied)

Archeologie

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

In het plangebied kunnen archeologische resten van bebouwing uit de Late Middeleeuwen of Nieuwe Tijd aanwezig zijn. Bij het aanleggen van de funderingen onder de nieuwbouw kunnen deze worden verstoord. Uit de bouwplannen blijkt dat de nieuwbouw deels naast het vlak van de onlangs gesloopte boerderij ligt. Bij de aanleg van funderingen zullen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm plaatsvinden (gemeentelijke vrijstellingsdiepte). Aanbevolen wordt daarom om dit deel nader te onderzoeken door het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek (fig. 26). Het doel van dit onderzoek is het bepalen van de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische resten, alsmede hun aard, omvang, datering, gaafheid, conservering en inhoudelijke kwaliteit. Op basis daarvan kan worden besloten hoe bij het project rekening moet worden gehouden met de archeologische waarden.

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

Cultuurhistorie

Voorafgaand aan de sloop van de voorheen ter plaatse aanwezige boerderij werd in het bouwhistorisch onderzoek, uitgevoerd door D.J.K. ZWEERS Bouwhistorisch Onderzoek & Restauratie-Adviezen te Bergeijk, het volgende geadviseerd:

In de toekomstige omgang met dit kostbaar erfgoed willen we aandacht vragen voor behoud van zoveel mogelijk bouwsubstantie. Gezien de veelzijdige cultuurhistorische kwaliteiten van het object komt het ons zinvol voor te streven naar algeheel behoud van historische gelaagdheid. Niet alleen de betrekkelijk hoge ouderdom van het houtskelet, maar ook de latere bouwfasen verdienen behoud. De boeiende ontwikkelingsgeschiedenis van het gebouw blijft afleesbaar wanneer dit haalbaar zou zijn. Een deel van de hoge monumentwaarde schuilt immers in de historische gelaagdheid. Wanneer deze verloren gaat, wordt het gebouw als cultuurhistorisch waardevol object van geringere betekenis.

Suggesties;

- *Het is voor een monument belangrijk dat de inspiratie voor ingrepen of nieuwe toevoegingen geen conflict oproepen met het bestaande. Het kan een logische keuze zijn om de nieuwe ingrepen geïnspireerd te laten zijn op het bestaande gebouw. Dat kan de ene keer in een traditionele vorm, de andere keer op een meer eigentijdse wijze. Ontdek ten eerste het gebouw; dit bouwhistorisch onderzoek kan daarbij een handleiding zijn, en maak een leidend verhaal dat helpt om de juiste keuzes te maken.*
- *In veel gevallen worden nieuwe onderdelen 'reversibel' gemaakt. Daarnaast zijn de nieuwe onderdelen vaak afleesbaar ten opzichte van het 'oude werk'. De ge-*

dachte hierbij is dat in de verdere toekomst de ingrepen aan een monument ongedaan gemaakt kunnen worden zonder het monument te beschadigen.

De beoogde langgevelboerderijen verwijzen naar de gesloopte cultuurhistorisch waardevolle boerderij en agrarische enclave. Ook gelet op de ontwikkeling van de stadsboerderij aan de overzijde van de Hoppenbrouwers. Beide ontwikkelingen samen zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het oude gehucht dat de afgelopen jaren in verval is geraakt door het verdwijnen van de boerderijen en andere bebouwing.

Het oude gehucht Geenhoven is gelegen tussen de wijken 't Gegraaf en Kerkakkers. Het buurtschap Geenhoven is één van de oudste nederzettingen van Valkenswaard. Sinds 1961 is een grootdeel van het buurtschap ten prooi gevallen aan nieuwbouw, waardoor er nog weinig van de oude structuur is overgebleven. Het enige wat nog resteert, is het gebied rondom de straat de Hoppenbrouwers. Wel is helaas een aantal jaar geleden de laatste cultuurhistorisch waardevolle boerderij gesloopt. Temeer redenen om zorgvuldig met dit gebied om te gaan en te kijken waar dit mogelijk versterkt kan worden.

In de huidige situatie heeft het buurtschap een stedelijk karakter met een landelijke sfeer waarbij een mix van functies een plek hebben. Het gaat hierbij om een zalencentrum en een grote speeltuin ten noorden van de Tienendreef en een volkstuintencomplex aan de zuidzijde. Maar het gebied biedt ook directe toegang tot het Dommeldal. Het gebied vormt de overgang tussen de woongebieden en het Dommeldal. Het gebied heeft nu een bepaalde mate van verrommeling door de verspreide ligging van de diverse functies en het ontbreken van een duidelijke afbakening. Een betere inrichting en versterken van de cultuurhistorische waarde kan waarde toevoegen. Door een samenhangende aanpak kan de verbinding tussen zowel het stedelijk gebied als het Dommeldal worden verstrekt.

De gemeente wil graag komen tot een logische en duurzame stedelijke afronding en herstel van de cultuurhistorische waarden van het buurtschap Geenhoven. De voorliggende ontwikkeling gaat uit van twee langgevelboerderijen, elk onderverdeeld in vier woningen. Aan de overzijde van de Hoppenbrouwers heeft het college ingestemd met de ontwikkeling van een stadsboerderij. De ontwikkeling van de Hoppenbrouwers 21 is een autonome ontwikkeling die in samenhang kan worden gezien met de ontwikkeling van de stadsboerderij aan de overzijde van de weg. De ontwikkelingen aan de Hoppenbrouwers maken een deel van de afronding van het stedelijke gebied.



1. Stedelijk gebied
2. Verstedelijking afweegbaar
3. Ontwikkeling twee langgevelboerderijen
4. Ontwikkeling stadsboerderij
5. Speeltuin en zalencentrum
6. Groenzone met volkstuinten

Conclusie

Tot slot kan worden geconcludeerd dat de aspecten archeologie – na het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek – en cultuurhistorie niet aan de realisatie van het plan in de weg staan.

4.3.2 Monumenten

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

5. Planbeschrijving

5.1 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

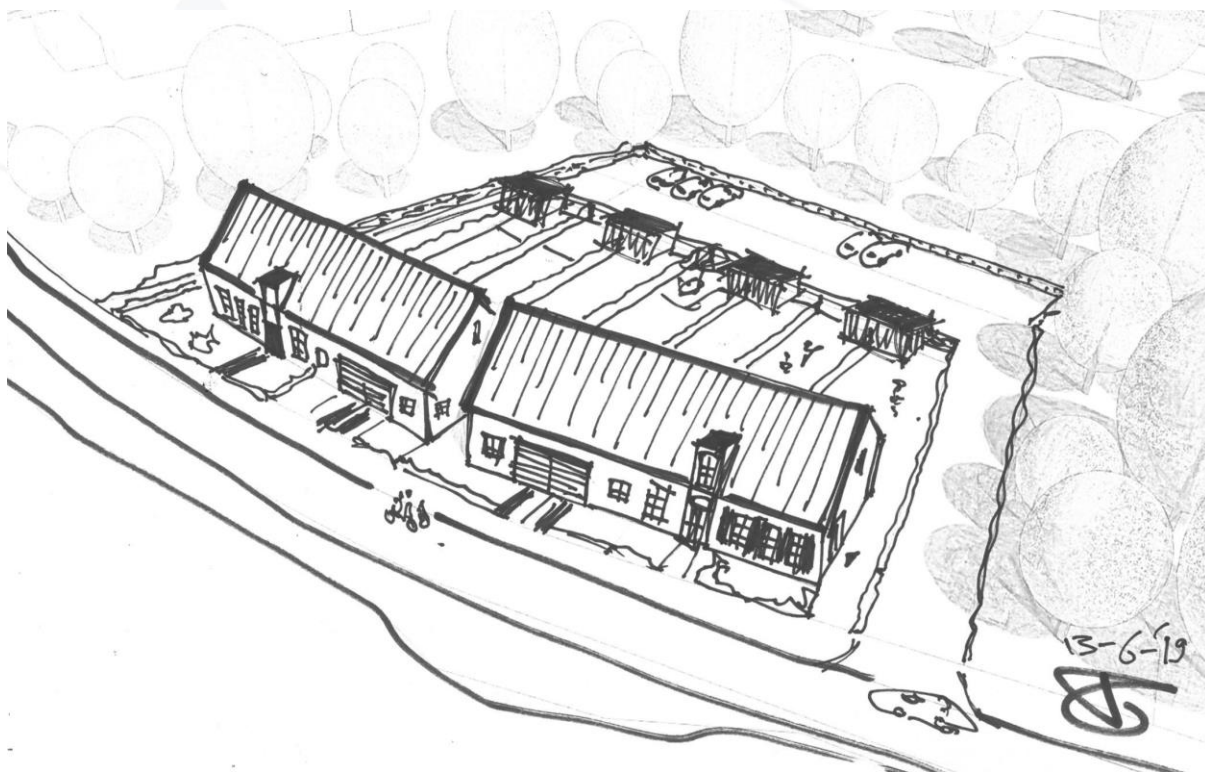
Voorliggend initiatief ziet op herontwikkeling, transformatie en herstructurering van een bestaande locatie. Het bouwplan streeft daarmee zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik na.

De bestaande bebouwing is reeds gesloopt en twee langgevelboerderijen met daarin opgenomen twee keer vier woningen worden teruggebouwd. Binnen het plangebied wordt voldoende ruimte gereserveerd voor parkeervoorzieningen (16 stuks binnen het plangebied). Tevens is er voldoende ruimte voor de inpassing van openbaar groen en worden ook de voor- en achtertuinen ingevuld met groen.

Navolgende afbeelding geeft de verkaveling van het plan weer. De rijwoningen krijgen aan de achterzijde een berging welke losstaat van de woning. De parkeerplekken bevinden zich aan de achterzijde van de woningen.



Geconcludeerd kan worden dat de eerdere sloop van de bestaande bebouwing en het terugbouwen van twee langgevelboerderijen, met bijbehorende infrastructuur en (groen)inrichting, bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse. Navolgend schetsbeeld geeft uit vogelperspectief vanuit de noordzijde weer, hoe de nieuwe situatie er grofweg uit zal zien.



Met de realisatie van het bouwplan ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied niet alleen in stand houdt, maar door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve bijdrage aan de waarborging van de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

5.2 Volkshuisvesting

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

5.3 Verkeer en parkeren

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

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

Uitgaande van de parkeernormen als voorgeschreven in de ASVV / CROW 2012 en de 'Beleidsnota parkeernormering gemeente Valkenswaard' (oktober 2008) geldt de parkeernorm van 1,55 parkeerplekken per woning. Het uitgangspunt is dat het plangebied is gelegen in de zogenaamde 'rest bebouwde kom' en dat de woningen behoren tot woningtype III (vier of meer aan elkaar gebouwde woningen). Zoals eerder in dit hoofdstuk en deze rapportage vermeld worden aan de achterzijde van de woningen parkeerplekken ingericht. Dit zijn dus gemiddeld twee parkeerplekken per woning. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde parkeernorm

Conclusie

Voor de realisatie van onderhavige ontwikkeling wordt de ontsluiting op de Hoppenbrouwers ingericht, waarbij geen verkeerskundige problemen worden verwacht. Tevens wordt voldaan aan de Beleidsnota Parkeernormering.

5.4 Duurzaamheid

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

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

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

6. Uitvoeringsaspecten

Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

7. Juridische toelichting

7.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012'. Zo dient het bestemmingsplan, behalve aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te voldoen aan de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012),
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012),
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

7.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de (dubbel)bestemming(en) van de in het plangebied gelegen gronden;
- het bestemmings- en bouwvlak;

- de grens van het plangebied;
- aanduidingen.

7.3 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen dienen binnen de bouwvlakken opgericht te worden.

7.4 Toelichting bestemmingen

Voor een goed begrip van de regelingen dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. aan-huis-verbonden beroep;

met de daarbij behorende:

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. in- en uitritten;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De voor 'Waarde - Archeologie 3' (Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

De voor 'Waarde - Archeologie 4' (Gebied met een hoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

8. Overleg en inspraak

8.1 Overleg

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

8.2 Inspraak

PM