

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

# Bestemmingsplan

## Keizerstraat-Venbergseweg

### Gemeente Valkenswaard



# Keizerstraat-Venbergseweg

## Gemeente Valkenswaard

### ONDERDELEN

**Toelichting**

Bijlagen bij de toelichting

**Regels**

**Verbeelding**

### PROJECTIDENTIFICATIE

**Status:**

Ontwerp

**Datum:**

17-12-2023

**Datum vaststelling:**

P.M.

**Projectgegevens:**

231217\_VLW010\_WRD\_BP\_Toelichting\_06

231217\_VLW010\_WRD\_BP\_Regels\_06

Verbeelding\_BPkeizerstrvenbweg-ON01\_17dec2023

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.0858.BPkeizerstrvenbweg-ON01

**In opdracht van:**

Gemeente Valkenswaard



**Opgesteld door:**

NieuwBlauw | ontwerpers·verbinders·verbeelders

In samenwerking met gemeente Valkenswaard

# Toelichting

behorende bij het bestemmingsplan

## Keizerstraat-Venbergseweg

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plankarakter	5
1.3	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Plangebied</b>	<b>6</b>
2.1	Situering	6
2.2	Bestaande juridische regeling	6
<b>3</b>	<b>Planologisch kader</b>	<b>8</b>
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	18
<b>4</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>27</b>
4.1	Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit	27
4.2	Fysieke milieuwaarden	30
4.3	Historische kwaliteit	35
<b>5</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>41</b>
5.1	Stedenbouwkundig plan	41
5.2	Beeldkwaliteit	45
<b>6</b>	<b>Uitvoeringsaspecten</b>	<b>46</b>
6.1	Handhaving	46
6.2	Economische uitvoerbaarheid	46
<b>7</b>	<b>Juridische regeling</b>	<b>47</b>
7.1	Algemeen	47
7.2	Artikelsgewijze toelichting	47
<b>8</b>	<b>Overleg en inspraak</b>	<b>50</b>
8.1	Overleg	50
8.2	Zienswijzen	50

## Bijlagen bij de toelichting

Bijlage A	Landschappelijke kwaliteitsverbetering, Keizerstraat-Venbergseweg, Dom- melen, NieuwBlauw, documentnaam: 20231130-VLW010-LAND KV-DOCX-1c 30-11-2023
Bijlage B	Vooronderzoek bodem conform NEN 5725, Lage Heide Wonen te Valkens- waard, Windmill Milieu Management Advies, Rapportnummer: NBL001- 0001-BODEM-v1, 27 juli 2018
Bijlage C	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Keizerstraat-Venbergseweg Val- kenswaard, Kragten, Rapportnummer: 20231215-NBL005-AKO-WVL 1.0, 15 december 2023
Bijlage D	Bedrijven en milieuzonering Keizerstraat-Venbergseweg Valkenswaard, Krag- ten, Rapportnummer: 20231215-NBL005-RAP-BMZ 1.0, 15 december 2023
Bijlage E	Quickscan externe veiligheid Lage Heide te Valkenswaard, Windmill Milieu Management Advies, Rapportnummer: NBL001-001-EV-QS-v2, 13 februari 2019
Bijlage F	Stikstofdepositie onderzoek Lage Heide Valkenswaard, Kragten, Rapportnr: 20231213-NBL005-RAP-STD-1.0, 13 december 2023
Bijlage G	Quickscan Wet natuurbescherming Partiële herziening Lage Heide te Dom- melen, Ecologisch Adviesbureau Viridis bv, projectnummer 2018-084, juli 2018
Bijlage H	Waterparagraaf Lage Heide, Valkenswaard, Kragten, Kenmerk NBL005/RRI/NSV, 04 december 2023
Bijlage I	Archeologisch onderzoek Lage Heide Wonen te Valkenswaard, Actualisatie bureauonderzoek plangebied Lage Heide te Valkenswaard, Aeres Milieu B.V., Aeres Milieu projectnummer AM17396, 2 oktober 2018
Bijlage J	Advies Archeologische Monumentenzorg, Advies Archeologische Monumen- tenzorg, Selectieadvies, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB), 13-11- 2018
Bijlage K	Beeldkwaliteitplan Keizerstraat-Venbergseweg, Gemeente Valkenswaard, Nieuwblauw, documentnaam: 20231130-VLW010-BKP KV-DOCX-2b, 30-11- 2023

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Op 10 mei 2011 is het bestemmingsplan 'Lage Heide Wonen' vastgesteld om de bouw van een nieuwe woonwijk mogelijk te maken ten zuiden van de kern Dommelen. Een deel van het plan voor deze nieuwe wijk is inmiddels gerealiseerd. Een aantal delen van dat plan zijn herzien in het bestemmingsplan 'Lage Heide Wonen – 1<sup>e</sup> partiële herziening'. Dit plan is vastgesteld op 5 maart 2020. Het plangebied maakt deel uit van het laatstgenoemde plan.

Aan de zuidzijde van het plan Lage Heide Wonen-1<sup>e</sup> partiele herziening is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen woningen te kunnen toevoegen. Bij nader inzien past de nu voorziene ontwikkeling van deze strook niet binnen de regels van de geldende wijzigingsbevoegdheid. Om die reden is voor de ontwikkeling van dit plandeel een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 Plankarakter

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuwe ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied voorzien. In hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan wordt het stedenbouwkundig plan beschreven.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de situering van het plangebied en een overzicht van de bestaande juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies. Dit geeft een impressie van het beleidskader voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk komen ook de milieutechnische randvoorwaarden en de historische kwaliteiten naar voren. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de uitgangspunten van het plan. De uitvoeringsaspecten handhaving en de economische uitvoerbaarheid worden besproken in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Als laatste komt in hoofdstuk 8 de inspraakacties en het wettelijk vooroverleg aan bod.



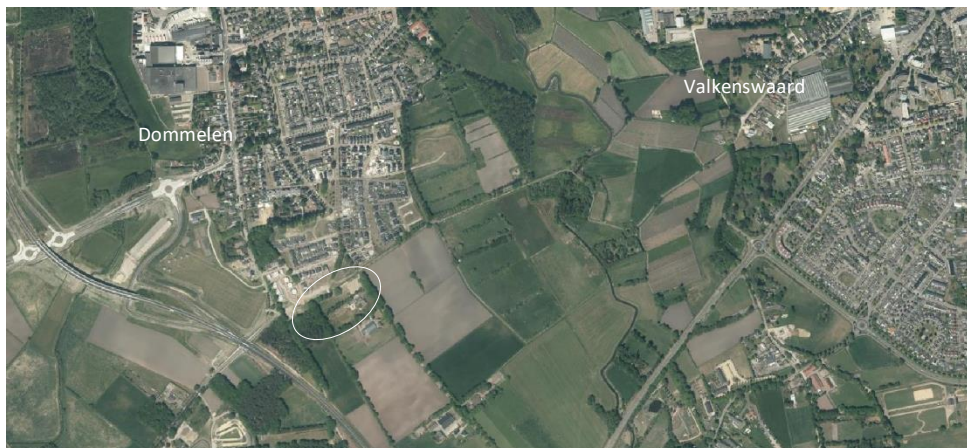
## 2 Plangebied

### 2.1 Situering

Het plangebied ligt ten zuiden van de nieuwe woonwijk Lage Heide Wonen, aan de zuidzijde van de kern Dommelen en bestaat grotendeels uit een grasland.



Plangebied (bron: Viridis)



Ligging plangebied (bron: www.Ruimtelijkeplannen.nl)

### 2.2 Bestaande juridische regeling

Het plangebied van het bestemmingsplan is nu onderdeel van het bestemmingsplan 'Lage Heide Wonen – 1<sup>e</sup> partiële herziening'. Daarin heeft het plangebied enkele enkelbestemmingen, dubbelbestemmingen en de gebiedsaanduiding Wetgevingszone wijzigingsgebied, zie onderstaande uitsnede van ruimtelijkeplannen.

In het vigerende plan zijn aan de Venbergseweg twee woningen planologisch mogelijk gemaakt in de typologie vrijstaand of twee-aaneen. Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone-wijzigingsgebied' mogen uitsluitend ruimte voor ruimte-woningen worden gebouwd.



*Uitsnede verbeelding (plangebied voorliggend bestemmingsplan globaal aangegeven met rood getippelde lijn)*

Vanwege aanpassingen qua woningtype (geen Ruimte-voor-ruimte woning maar reguliere woningen), de verkaveling en de ligging van de ontsluiting is gebleken dat niet kan worden voldaan aan de regels van het geldende bestemmingsplan. Om die reden dient een herziening van het geldende plan plaats te vinden om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

#### *Conclusie*

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.



## 3 Planologisch kader

Het beleid van de gemeente Valkenswaard vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen van de kom van Valkenswaard worden vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor dit bestemmingsplan worden in de volgende paragrafen het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

### 3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van nationale baten en/of lasten, internationale verplichtingen (bijvoorbeeld werelderfgoederen) of provincie- c.q. land overschrijdende onderwerpen.

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden.

De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en fauna-soorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

#### *Conclusie*

De structuurvisie is relevant wanneer de gemeente in haar bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die van nationaal belang zijn. Op het plangebied is geen van de onderwerpen die door het Rijk zijn aangemerkt als nationaal belang, van toepassing. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

#### **3.1.1 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vloeit voort uit de SVIR. Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Als directe doorwerking

niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Het Barro voorziet ook in een ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

In het Barro zijn de volgende onderwerpen opgenomen: Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond Rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

#### *Conclusie*

Op het plangebied is geen van de onderwerpen die opgenomen zijn in het Barro en het Rarro van toepassing.

### **3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

#### *Inleiding*

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is bij besluit van 28 augustus 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding was op 1 oktober 2012. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde (nieuwe) Ladder inwerking getreden.

De ladder voor duurzame verstedelijking bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door ervoor te zorgen dat er eerst gekeken wordt of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens of bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing.

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De gemeente Valkenswaard heeft ontwikkelingen op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking verdeeld in de volgende vier categorieën:

- Categorie 1: binnenstedelijke plannen die niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling en daarmee de toets aan de ladder duurzame verstedelijking niet hoeven te doorlopen.
- Categorie 2: plannen die niet binnenstedelijk zijn en niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Ook deze plannen hoeven de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet te doorlopen.
- Categorie 3: plannen die die gezien worden als een stedelijke ontwikkeling en die binnenstedelijk zijn. Deze categorie moet en kan de toets aan de ladder duurzame verstedelijking doorlopen.
- Categorie 4: plannen die gezien worden als een stedelijke ontwikkeling en die niet binnenstedelijk zijn. Deze categorie moet getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking, maar kan deze toets niet doorstaan.

### *Toepassing Ladder*

#### Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het hele plan bestaat uit de bouw van 13 woningen. In het plangebied is reeds een bouw-mogelijkheid aanwezig voor twee woningen. Het initiatief betreft hierdoor de toevoeging van 11 reguliere woningen. Er is dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

### *Conclusie*

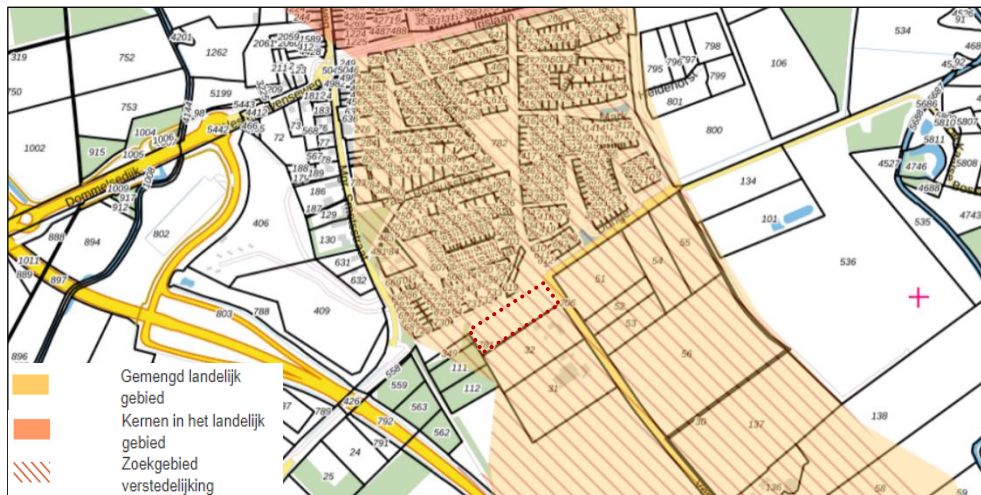
De ladder is niet van toepassing op dit initiatief omdat het initiatief de toevoeging betreft van minder dan 12 reguliere woningen waardoor er, in het kader van de Ladderonderbouw-ing, geen is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie 2010 - Partiële herziening 2014

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014.



*Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie (bron: Provincie Noord-Brabant, plangebied rood gestippeld omlind)*

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. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie, meer dan voorheen, duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Ze wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijk omgeving

daarbuiten.

Het plangebied 'Keizerstraat-Venbergseweg' is conform de Structuurenkaart gelegen in het 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'Zoekgebied verstedelijking'. Het gemengd landelijk gebied is een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Later in dit hoofdstuk, in het regionaal en gemeentelijk beleid, wordt hier op ingegaan.

#### *Conclusie*

De structuurvisie ruimtelijke ordening vormt geen belemmering voor het initiatief.

### **3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant**

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de Provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt welke op 14 december 2018 is vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave voor de provincie is: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Hierbij heeft de provincie als doel gesteld voor de middellange termijn, 2030: Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Voor de lange termijn, 2050, wil men een goede leefomgevingskwaliteit hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Om de basisopgave te behalen heeft men vier hoofdpogingen verwoord:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
  - Doel 2050: 100% duurzame energie, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.
  - Doel 2030: ten minste 50% reductie van broeikasgassen ten opzichte van de uitstoot in 1990 en ten minste 50% duurzame energie.
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
  - Doel 2050: Brabant is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
  - Doel 2030: Brabant handelt al sinds 2020 klimaatbestendig en waterrobuust; in 2030 zijn de eerste grote gebiedsopgaven daartoe al gerealiseerd.
- Werken aan de slimme netwerkstad;
  - Doel 2050: Het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. Brabant kenmerkt zich door een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.
  - Doel 2030: Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en met elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.

- Werken aan een concurrerende, duurzame economie;
  - Doel 2050: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. Producten, materialen en grondstoffen worden op alle onderdelen van de Brabantse economie in verregaande mate hergebruikt. Niet hernieuwbare hulpbronnen worden behouden. Het streven naar waarde creatie voor mens, natuur en economie gaan hand in hand. De Brabantse economie is verregaand circulair.
  - Doel 2030: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. We werken aan een circulaire economie door duurzamer om te gaan met de beschikbare grondstoffen en natuurlijke bronnen. We verminderen daartoe samen met maatschappelijke partners het gebruik van niet vernieuwbare grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen) volgens de landelijke afspraken met 50%.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks (soms verplicht) thuis in een programma zoals het natuurbeheerplan en het waterprogramma. De komende tijd wordt dit sectorale beleid afgestemd op de Omgevingsvisie en al dan niet uitgewerkt in de programma's en/of omgevingsverordening.

Transformatie van het stedelijk gebied wordt een belangrijke opgave. Het 'up to date' houden van het bestaand stedelijk gebied is essentieel voor een duurzame, sociale en economische ontwikkeling van de steden en dorpen van Brabant. Met onderhavige ontwikkeling worden nieuwe woningen toegevoegd binnen bestaand stedelijk gebied. De nieuw te bouwen woningen voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van duurzaamheid, zoals gasloos bouwen.

### **3.2.3 Ontwerp- omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant Omgevingsvisie, Visie op de leefomgeving'**

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De ontwerp-omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdogaven:

- De energietransitie
- Een klimaatproof Brabant,
- Brabant als slimme netwerkstad en
- Een concurrerende, duurzame economie.

Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.



Met de Omgevingsvisie Noord-Brabant kiest de provincie ervoor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Hiermee kiest de provincie een blikveld dat enigszins boven het voorliggende plan uitstijgt. Het voorliggend plan is passend binnen de omgeving en zorgt voor een kwalitatieve verdichting ter plaatse van de legendaeenheid ‘verstedelijking afweegbaar’ in de interim omgevingsverordening Noord-Brabant (zie 3.2.4).

Er worden 11 vrijstaande woningen toegevoegd aan de kern van Dommelen met een goede omgevingskwaliteit en goede landschappelijke inpassing. Dit past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

#### *Conclusie*

De beoogde ontwikkeling is op de schaal van de Provincie Noord-Brabant relatief kleinschalig. Het voornemen past binnen de kernwaarden zoals door de provincie Noord-Brabant zijn geformuleerd in haar Omgevingsvisie.

#### **3.2.4 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)**

Naast één omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse Omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Omgevingsverordening vervangt onder andere de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening Ontgrondingen, de Verordening ruimte, de Verordening water en de Verordening wegen. In de Omgevingsverordening staan regels voor burgers en bedrijven, dit zijn zogenaamde algemene regels voor activiteiten. Deze algemene regels geven bijvoorbeeld ook aan of er een vergunning nodig is. Maar ook voor bestuursorganen van de overheid, dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim Omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Doordat de Omgevingswet volgens pas later in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet. Daarom heeft de Provinciale Staten heeft Interim omgevingsverordening in oktober 2019 vastgesteld.

Vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden zowel aanpassingen vanwege de Omgevingswet meegenomen, als ook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's.

#### *Kwaliteitsverbetering Landschap*

Artikel 3.9 van de IOV bepaalt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het Landelijk gebied gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of van de omgeving.

Als bijlage A bij de toelichting en tevens als bijlage A bij de regels is de notitie ‘Landschappelijke kwaliteitsverbetering Keizerstraat-Venbergseweg, Dommelen’ opgenomen. Deze notitie zal voor de vaststelling van voorliggend plan aangepast zijn waardoor het beoogde

plan, ten aanzien van het aspect landschappelijke inpassing, in overeenstemming zal zijn met de IOV.

#### *Attentiezone waterhuishouding*

Het plangebied ligt in de zone 'Attentiezone waterhuishouding' van de IOV. In de IOV is het volgende hierover opgenomen:

- Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.
- Lid 2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt in ieder geval regels over:
- o het verzetten van grond van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
  - o de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
  - o het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
  - o het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.
- Lid 3. Het tweede lid is niet van toepassing op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

De bovenstaande regels zullen voor de vaststelling van voorliggend plan uitgewerkt zijn in de regels van het bestemmingsplan. In het voorliggende plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het aanleggen van verharding.



Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden: Attentiezone waterhuishouding en NatuurNetwerk Brabant - Uitsnede kaart Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: Provincie Noord-Brabant), plangebied omlijnd met stippellijn.

#### *Natuur Netwerk Brabant*

Het plangebied is niet gelegen in het gebied dat aangeduid is als Natuur Netwerk Brabant. Aan de zuidzijde grenst het gebied wel aan een gebied die binnen deze legenda eenheid valt.

#### *Verstedelijking afweegbaar*

De woningen in het voorliggende plan zijn geprojecteerd in de structuur 'Verstedelijking afweegbaar'. Een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar kan voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. Binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;

- b. Transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- d. De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.



*Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed en Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied -Uitsnede kaart Interim Omgevingsverordening Noord Brabant (bron: Provincie Noord-Brabant), plangebied omlind met stippellijn.*

Er is sprake van een winst van de omgevingskwaliteit door de zorgvuldige landschappelijke inpassing van de woningen. Op de locatie is thans (middels een wijzigingsbevoegdheid) woningbouw mogelijk in de vorm van Ruimte-voor-ruimte kavels. Bij de nieuwe invulling met reguliere woningen is nadrukkelijk gezocht naar een zorgvuldige indeling in verband met het afronden van het stedelijk gebied. Daarnaast is rekening gehouden met de bestaande bomen die zoveel mogelijk behouden blijven en de bestaande groenstructuren die behouden en, waar mogelijk, versterkt worden.

In paragraaf 3.3.1 en 3.4.2 van voorliggende toelichting wordt ingegaan op het voorliggende plan in relatie tot regionale afspraken met betrekking tot woningbouw. Uit deze paragraaf blijkt dat het plan past binnen de afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt.

Naast bovenstaande is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, waaronder de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de ecologische waarden en andere relevante milieuaspecten. De verantwoording hiervan bevindt zich in hoofdstuk 4 van voorliggend bestemmingsplan.

Het plangebied ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Het betreft hier een uitbreiding van de kern Dommelen en daarom verzoekt de Gemeente Valkenswaard de Gedeputeerde Staten om tot grenswijziging over te gaan. Conform de procedureregels uit de Interim Omgevingsverordening is dit verzoek tot grenswijziging in het (ontwerp)bestemmingsplan Keizerstraat-Venbergseweg opgenomen door middel van twee gebiedsaanduidingen. Hiermee komt het hele plangebied in 'stedelijk gebied' te liggen.

#### *Conclusie*

Het plan past binnen de regels uit de IOV met betrekking tot stedelijke ontwikkeling. De aspecten waterhuishouding (Attentiezone waterhuishouding) en fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zullen voor de vaststelling van het bestemmingsplan uitgewerkt zijn in de regels zodat het plan ook op deze aspecten past binnen de regels van de IOV.

### 3.2.5 De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2023

#### Bevolkingsgroei in Brabant

De Brabantse bevolking groeit tot 2050 nog met bijna 375.000 mensen, tot ruim ca 3 miljoen inwoners. De bevolkingstoename wordt vooral bepaald door positieve buitenlandse migratiesaldi. De komende decennia neemt de groei van de bevolking geleidelijk aan af. In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant is aangegeven dat het de verwachting is dat de bevolkingsomvang van de gemeente Valkenswaard zal toenemen met 660 bewoners in de periode 2023-2030. Naast de te verwachten bevolkingsgroei is er trendmatig sprake van gezinsverdunding. Hierdoor stijgt de behoefte aan het aantal benodigde wooneenheden eveneens.

Provincie Noord-Brabant					
Indicatie bevolkingsomvang, 2023-2040					
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023' (nov.2023)					
Totalen per gemeente, 2023-2040					
	2023	2025	2030	2035	2040
Valkenswaard	31.525	31.735	32.060	32.205	32.185
Noord-Brabant	2.626.210	2.671.800	2.762.355	2.837.705	2.902.410

Tabel 1: Indicatie bevolkingsomvang, 2023-2040 (Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023' (nov. 2023))

#### Ontwikkeling van de Brabantse woningvoorraad

De komende jaren wacht Brabant nog een flinke woningbouwopgave. Alleen al tot 2035 zal de woningvoorraad nog met 165.000 woningen moeten toenemen, oftewel zo'n 13.500 woningen per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en woningtekorten terug te dringen. Overall in Brabant is de behoefte aan nieuwe woonruimte groot, al concentreert de groei zich wel wat meer in het stedelijk gebied. In de prognose van de provincie is aangegeven dat de indicatieve toename van de woningvoorraad in Valkenswaard 1.205 woningen bedraagt in de periode 2023-2040.

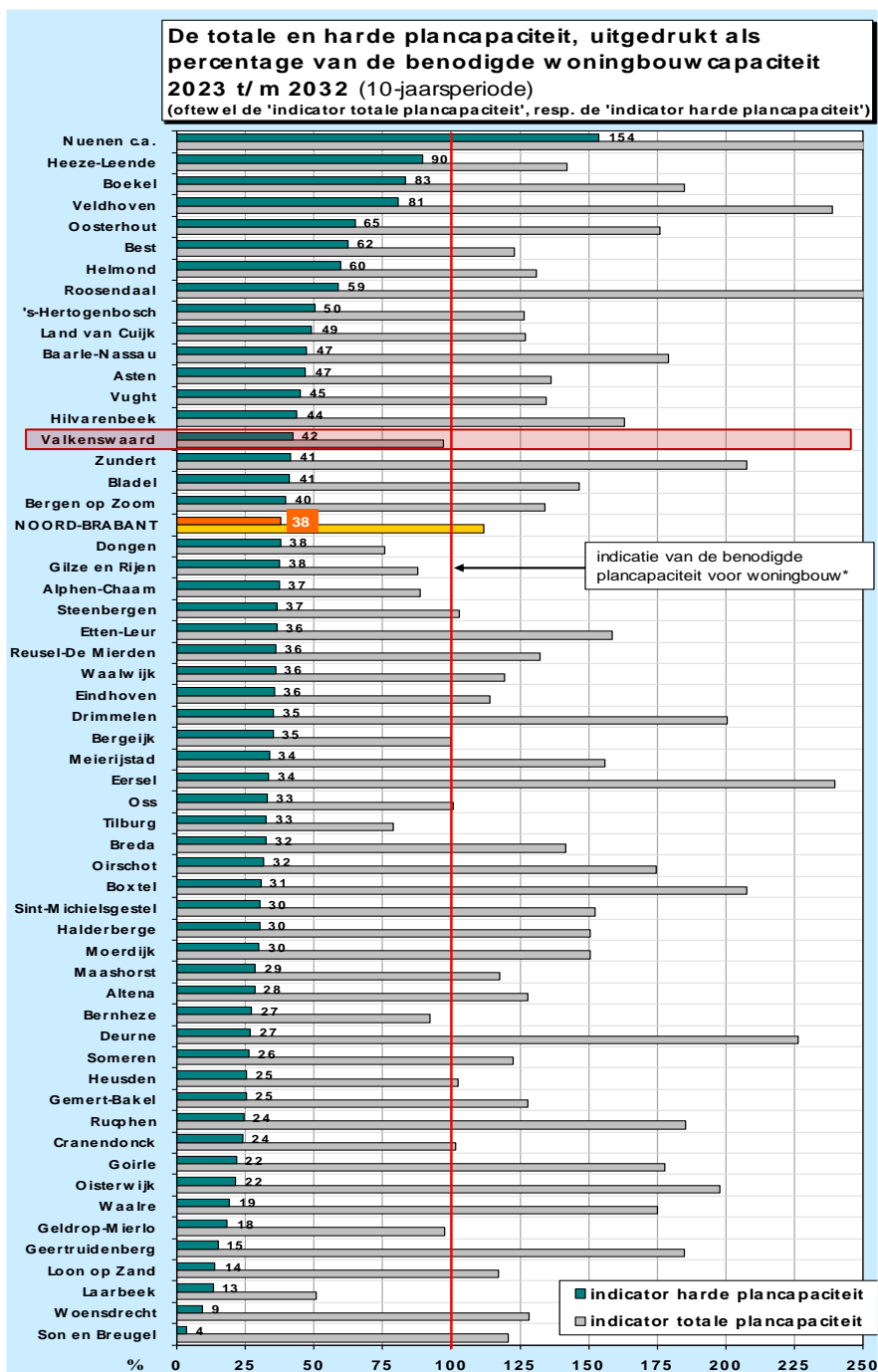
Provincie Noord-Brabant					
Indicatie omvang woningvoorraad, 2023-2040					
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023' (nov.2023)					
Totalen per gemeente, 2023-2040					
	2023	2025	2030	2035	2040
Valkenswaard	15.080	15.245	15.660	16.085	16.285
Noord-Brabant	1.178.260	1.208.500	1.284.415	1.342.350	1.388.900

Tabel 2: Indicatie omvang woningvoorraad, 2023-2040 (Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023' (nov. 2023))

#### Woningbouwprogrammering

Om de daadwerkelijke woningbouwbehoefte te bepalen, dient de kwantitatieve opgave van 1.205 nieuwe woningen gereflecteerd te worden aan de woningbouwprogrammering en de bestaande plancapaciteit.

Aan de hand van tabel 3, overgenomen uit de Monitor bevolking en wonen van de provincie Noord-Brabant ([www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)), die de harde en zachte plancapaciteit weergeeft van de gemeenten in Noord-Brabant op 1-1-2020, blijkt dat de harde plancapaciteit ten opzichte van de provinciale prognose (de behoefte), 42% bedraagt. De totale plancapaciteit (harde plus zachte plancapaciteit) komt uit op ca. 95% van de prognose (behoefte).



Tabel 3: Totale en harde plancapaciteit van de gemeenten in Noord-Brabant 2023 (opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente stand anno 2023 (2023 t/m 2032); bewerking Provincie Noord Brabant, (Uit: Monitor bevolking en wonen, provincie Noord-Brabant (www.brabant.nl)))

**Conclusie**

De toevoeging van de 11 (extra) geprojecteerde woningen in het plangebied draagt bij aan de groei van het aantal woningen dat noodzakelijk is om de woningbehoefte op te vangen.



### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Woonvisie regio Eindhoven - Samen werken aan drie uitdagingen

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

De regio kiest daarom drie belangrijke regionale woonthema's:

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

Voorliggend bestemmingsplan maakt 11 extra woningen mogelijk. Met de bouw van deze woningen wordt het stedelijk gebied van Dommelen afgerond.

#### *Conclusie*

Het initiatief is passend binnen de Woonvisie regio Eindhoven-Samen werken aan drie uitdagingen.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

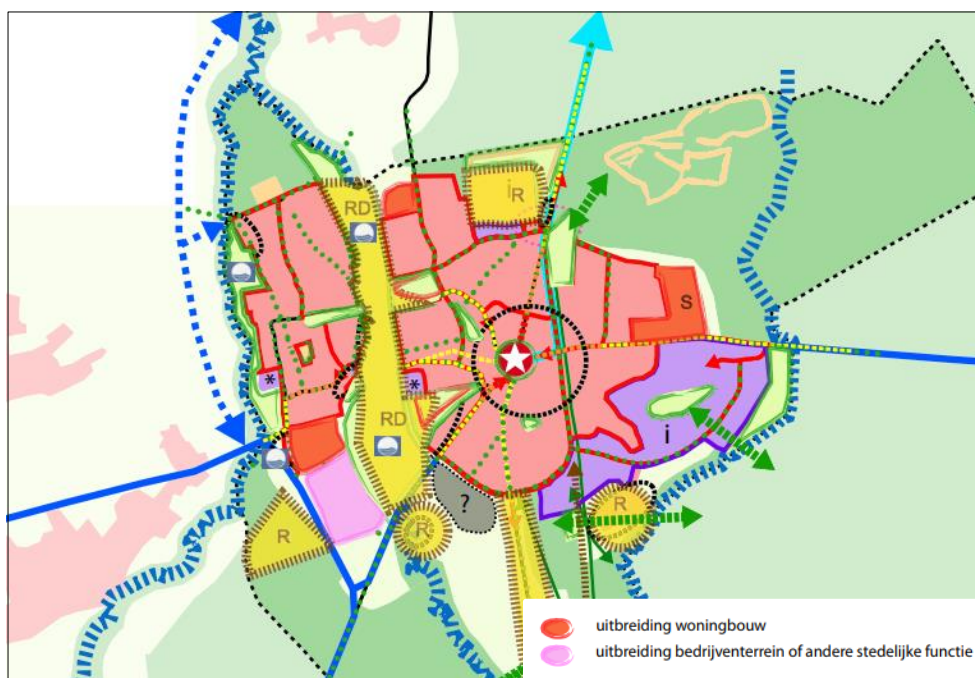
#### 3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard

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

In deel A is de toekomstvisie opgesteld. Hiermee wordt richting gegeven aan de toekomst van Valkenswaard naar 2030. De wijze hoe daar ruimtelijk invulling aan wordt gegeven is in verschillende thema's beschreven. De thema's zijn: bestuur, wonen, werken, vrije tijd en welzijn. Deze thema's kunnen echter 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 het stedelijk gebied, de uitbreidingen en voor het buitengebied aangegeven wat de ambities zijn. Uitgangspunt voor woonwijken is dat bij eventuele nieuwe inbreidingsmogelijkheden de ontwikkeling dient aan te sluiten bij de bestaande omgeving.

Het plangebied is opgenomen als 'uitbereiding bedrijventerrein of andere stedelijke functies'.

In deel B de uitvoeringsparagraaf is aangegeven op welke wijze de gemeente haar ruimtelijke doelen kan verwezenlijken: via actief, faciliterend en passief grondbeleid. Er is tevens aangegeven welke investeringen in de gemeente worden voorzien: bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten en ruimtelijke ontwikkelingen.



Uitsnede Samengestelde kaart Structuurvisie Deel A Valkenswaard (bron: Gemeente Valkenswaard) (vastgesteld 2012)

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een bouwmogelijkheid voor 13 woningen die zijn gesitueerd in het deel 'uitbereiding bedrijventerrein of andere stedelijke functie'. Een woonfunctie aan de rand van het bestaande dorp is hier een passende invulling.

#### Conclusie

Het initiatief past in het beleid van de Structuurvisie Valkenswaard

### 3.4.2 Gemeentelijk woningbouwbeleid

#### Woonvisie 2023-2027, Goed wonen in Valkenswaard

Door Stec is de gemeentelijke woonvisie 2023-2027 opgesteld. Op 9 november 2023 is de visie vastgesteld. Hierin is aandacht voor de recente ontwikkelingen op de woningmarkt. In de afgelopen jaren zijn de woningprijzen fors gestegen. Sinds 2022 nam de hypotheekrente fors toe en lijkt die nu op hoger niveau te stabiliseren. De woningmarkt betreden was voor starters misschien wel nog nooit zo moeilijk. Tegelijkertijd is er spake van hoge bouw- en financieringskosten en stikstofproblematiek bij nieuwbouw. Het is onzeker hoe deze ontwikkelingen zich zullen doorzetten. Zo lijkt een lichte prijsdaling op dit moment ook nog mogelijk. Daarnaast verandert er het nodig in wet- en regelgeving vanuit het Rijk. Denk aan we wet Betaalbare huur en de wet Versterking regie volkshuisvesting, die overigens nog moeten worden vastgesteld. In ieder geval is het evident dat gezien alle ontwikkelingen een nieuwe actuele visie op het wonen in Valkenswaard noodzakelijk is. De bevolkingssamenstelling van de gemeente Valkenswaard verandert ook. Huishoudens verdunnen, de bevolking vergrijsst en instroom door binnenlandse én buitenlandse migratie is groot. De bestaande woningvoorraad sluit niet altijd even goed aan op deze ontwikkelingen. Zowel kwantitatief als kwalitatief zijn er opgaven.

Facilitering vanuit de gemeente kan helpen om een (toekomstige) mismatch tussen vraag en aanbod te voorkomen en zo 'goed wonen voor iedereen' te realiseren. Dit betekent niet alleen aantrekkelijke nieuwbouw, maar ook de nodige aandacht voor de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad staat er immers al.

### Onder invloed van overheidssturing verandert er veel

De woonvisie houdt rekening met vastgesteld woonbeleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Op alle niveaus gebeurt er veel. De sterkere overheidssturing wordt ingegeven door de minister Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening en uitgevoerd door het ministerie van Binnenlandse zaken. Zo is er op landelijk niveau een Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld, welke onder andere zijn uitwerking kent in de regionale woondeal van de regio Zuidoost-Brabant.

### Nationale Woon- en Bouwagenda

Een belangrijk kader voor de gemeentelijke woonvisie is de Nationale Woon- en Bouwagenda. Deze plannen zorgen voor meer regie en meer tempo en daarmee tot een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. De Nationale Woon- en Bouwagenda bevat zes programma's: woningbouw, een thuis voor iedereen, betaalbaar wonen, leefbaarheid en veiligheid, verduurzaming gebouwde omgeving en wonen en zorg voor ouderen. Deze programma's hebben allen hun weerslag op het gemeentelijke woonbeleid.

### Regionale woondeal en ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant

De regio Zuidoost-Brabant staat voor een grote woningbouwopgave. Brainport Eindhoven heeft zich de voorbije jaren ontwikkeld tot een van de krachtigste motoren van de economie. Mede daardoor groeit de regio veel harder dan verwacht. De komende jaren staat de regio voor een enorme opgave: het faciliteren van een schaa sprong en bijkomende vraagstukken. Dit vraagt op korte en lange termijn ook om investeringen in extra woningen. Door middel van de regionale woondeal (tot en met 2030) en ontwikkelstrategie (tot 2040) wordt hier op regionaal niveau vorm aan gegeven. Voor de periode na 2030 zetten we voor Valkenswaard in op lichte groei.

De regionale woondeal voor Zuidoost-Brabant is in maart 2023 ondertekend door het Rijk, provincie en betrokken gemeenten, waterschappen en corporaties. Het geeft de woningbouwopgave voor de regio van 2022 tot en met 2030 weer. Deze woondeal is een uitwerking van het landelijke plan om tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen te realiseren. De regio zet zich in om samen met corporaties en marktpartijen minimaal 45.135 woningen daarvan te realiseren. Voor de gemeente Valkenswaard bedraagt de nieuwbouwopgave 1.085 woningen, waarvan 1.010 netto aan de voorraad toegevoegd dienen te worden.

Twee derde daarvan dient toegevoegd te worden in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur of koop tot € 355.000). Het gaat 30% sociale huur en een nader te bepalen verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop. Verder zijn ook versnellings- en betaalbaarheidsafspraken gemaakt.

### 4 thema's

De woonvisie is opgedeeld in 4 thema's:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- Wonen, zorg en welzijn
- Toekomstbestendige wijken en woningvoorraad
- Goed wonen voor iedereen

### Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Huidige situatie: In Valkenswaard zijn de woningprijzen de afgelopen jaren fors gestegen. Lang niet ieder huishouden kan (op korte termijn) in een passende woning wonen. De betaal- en beschikbaarheid van woningen staat onder druk.

Doel: Als gemeente hebben we een belangrijke rol in het aanpakken van deze problemen. Dit kunnen we doen door stimuleren van nieuwbouw van betaalbare woningen en het beter beschikbaar maken van goedkope

woningen in de bestaande woningvoorraad.

#### Wonen, zorg en welzijn

Huidige situatie: : In Valkenswaard is sprake van dubbele vergrijzing, verdere extramuralisering van zorg en een toenemende zorgvraag vanuit andere zorgbehoevenden. De dubbele vergrijzing leidt volgens het onderzoek wonen en zorg tot steeds meer vraag naar geclusterde woonvormen en woningen met een bepaalde zorgcomponent.

Doel: De vraag naar geclusterd woonvormen en woningen met een bepaalde zorgcomponent is zo groot dat hierin nog niet wordt voorzien. We gaan daarom zowel geclusterde woonvormen als het toevoegen van levensloopgeschikte woningen faciliteren, waarbij (intensieve) zorg aan huis kan worden verleend. Voor de leefbaarheid en voor de efficiënte inzet van zorgcapaciteit is het van belang dat deze woningen ook op de juiste plekken gevestigd zijn.

#### Toekomstbestendige wijken en woningvoorraad

Huidige situatie: De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is zeer bepalend voor de algehele woonkwaliteit, zo ook in Valkenswaard. Het grootste deel van de woningvoorraad die we nodig hebben over tien jaar staat er nu immers ook al.

Doel: We streven naar een kwalitatief goede woningvoorraad die bijdraagt aan de leefbaarheid van onze wijken en kernen en deze aantrekkelijk maakt voor bestaande en nieuwe inwoners. In dit hoofdstuk lichten we onze visie toe en benoemen we te maken beleidskeuzes.

#### Goed wonen voor iedereen

Huidige situatie: We zien dat steeds meer huishoudens tussen wal en schip vallen en moeilijk de woningmarkt kunnen betreden doordat het woningtekort in Nederland groot blijft, koopwoningen voor veel huishoudens onbetaalbaar zijn en migratie (zowel buitenlandse werknemers als vluchtelingen) richting Valkenswaard veelvuldig plaatsvindt.

Doel: We vinden het belangrijk dat doelgroepen die nood hebben aan huisvesting – en zichzelf niet altijd kunnen redden – ook uitzicht hebben op woningen. We hebben daarom specifiek aandacht voor bepaalde (kwetsbare) doelgroepen die een huisvestingsvraagstuk hebben. We vinden het van belang dat deze doelgroepen – al dan niet tijdelijk – een geschikte woning in onze gemeenten kunnen vinden.

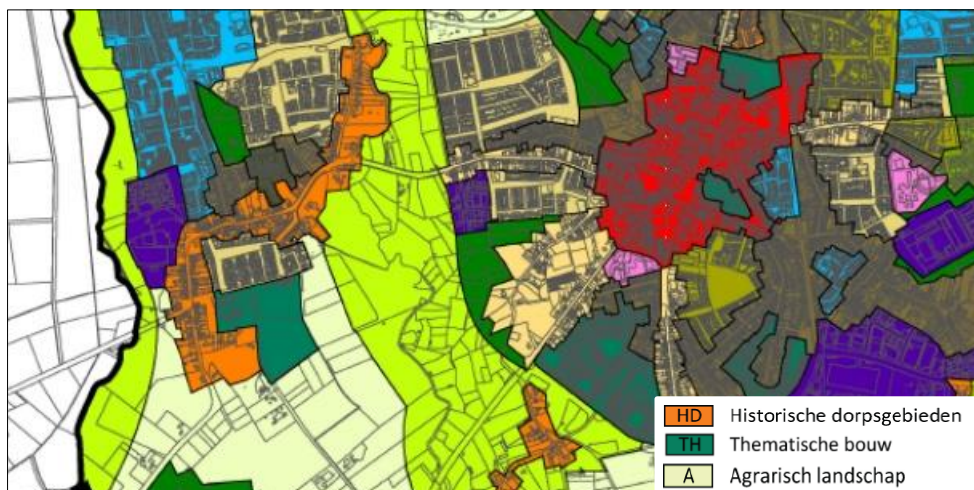
#### *Conclusie*

Op basis van de woonvisie kan geconcludeerd worden dat er in Valkenswaard een behoefte is aan woningen. De 11 woningen zullen waarschijnlijk vallen in het segment middelduur. Deze woningen voorzien in een behoefte en passen in de gestelde doelen in de woonvisie.

#### **3.4.3 Nota ruimtelijke kwaliteit**

Voor de gemeente Valkenswaard is een Nota ruimtelijke kwaliteit opgesteld die toetsingscriteria bevat voor de verschillende themagebieden binnen de gemeente. De Nota ruimtelijke kwaliteit is vastgesteld op 24 maart 2016. Voor elke buurt in Valkenswaard is in de nota beschreven wat de kenmerken zijn.

In de nota is het gebied ingedeeld in diverse deelgebieden, te weten historische dorpsgebieden, forumbeweging/woonerven, het nieuwe bouwen, gemengde bebouwing, bedrijven en kantoren en sportterreinen, parken en groen. Daarnaast liggen diverse gronden aan de rand van het plangebied in de deelgebieden natuurlandschap en agrarisch landschap. Nieuwe bouwinitiatieven worden getoetst aan de criteria van de nota.



*Uitsnede Themagebieden Nota ruimtelijke kwaliteit (Bron: Nota Ruimtelijke Kwaliteit Gemeente Valkenswaard, Rho Adviseurs voor leefruimte)*

In de nota is het gebied ingedeeld in diverse deelgebieden, te weten historische dorpsgebieden, forumbeweging/woonerven, het nieuwe bouwen, gemengde bebouwing, bedrijven en kantoren en sportterreinen, parken en groen. Daarnaast liggen diverse gronden aan de rand van het plangebied in de deelgebieden natuurlandschap en agrarisch landschap. Nieuwe bouwinitiatieven worden getoetst aan de criteria van de nota.

Het plangebied valt in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit in het thema Agrarisch Landschap.

#### *Agrarisch landschap*

Het plangebied valt in het thema Agrarisch landschap. De aanwezigheid van de beekdalen en beken van de Keersop en Dommel zorgen voor grote landschappelijke en ecologische waarden in het gebied. Behoud hiervan en zorgvuldige omgang van inpassing dienen altijd als randvoorwaarde en uitgangspunt bij eventuele ontwikkelingen. De omgeving van de Brugsche Heide, Beekerheide en Schaftse Heide zijn grootschalige aaneengesloten agrarische gebieden en kenmerkende voorbeelden van het jonge ontginningenslandschap. De agrarische functie en het zeer grootschalige, rationele en open karakter van de gebieden zijn kenmerkend. In het gebied bevinden zich een aantal concentraties van lintbebouwing en bevinden zich verspreid over het gebied agrarische bedrijven, hoofdzakelijk gericht op de veehouderij. Daarnaast liggen in het gebied herbergt nog diverse cultuurhistorisch waardevolle elementen. Bebouwing die niet noodzakelijk is voor de agrarische functie of het landschapsbeheer worden in principe geweerd (eventueel voor een zorgvuldige afronding van de kern). Ook het vergroten van voormalige agrarische bebouwing heeft geen (functionele) meerwaarde voor het landschap.

Het plangebied voorziet in een zorgvuldige afronding van de kern. Voor het plangebied is een landschappelijke inpassing opgesteld (zie bijlage A van de toelichting).

#### *Beeldkwaliteitplan*

In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op de beeldkwaliteit van de ontwikkeling.

### **3.4.4 Mobiliteitsplan**

Voor gemeenten bestaat er een inspanningsverplichting om een beleidsmatig en uitvoeringsgericht integraal verkeers- en vervoerbeleid te voeren (Planwet verkeer en vervoer). De als GVVP voor de periode tot 2025. Het Mobiliteitsplan fungeert als toetsingskader voor alle verkeers- en vervoersvraagstukken in Valkenswaard. Het is geen statisch plan maar een dynamisch afwegingskader waarbinnen de verschillende onderdelen van het gemeentelijk verkeers- en vervoerbeleid in onderlinge samenhang kunnen worden ontwikkeld of



geactualiseerd, bijvoorbeeld in de vorm van deelstudies.

Naar aanleiding van de aanleg van de Westparallel worden binnen de gemeente een groot aantal verkeerskundige projecten uitgevoerd (nulplusmaatregelen). Door het achterwege laten van de aansluiting Dommelen-Noord wordt de verkeerscirculatie in Dommelen ongunstig beïnvloed. De wel meegenomen aansluiting Dommelen-Zuid zorgt ervoor dat sommige wegen in Dommelen-Zuid meer verkeer krijgen te verwerken dan gewenst. Om de verkeersdruk in Dommelen-Zuid zo veel mogelijk te minimaliseren worden door de provincie en de gemeentemaatregelen genomen. Deze maatregelen hebben onder andere betrekking op de herinrichting van de Brouwerijdreef, Bergstraat en Dommelseweg.

De planlocatie bestaat uit 13 woningen. De bestaande wegen waar het plan op aangesloten zal worden hebben voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen ten gevolge van dit plan te kunnen verwerken.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt in voorliggend plan is te gering om van invloed te zijn op de bereikbaarheid van Dommelen.

### **3.4.7 Landschapsonwikkelingsplan Valkenswaard 2011-2020 (LOP)**

Voor de gemeente Valkenswaard is in 2011 door Grontmij een Landschapsonwikkelingsplan opgesteld.

#### *Landschap hoofdstructuur*

Het stijgen en dalen van de aardkorst, de werking van water en wind en de ontginning en het landgebruik door mensen hebben het landschap van Valkenswaard gevormd. Het resultaat is een licht glooiend, naar het noorden aflopend gebied waar de Beekloop/Keersop, de Dommel en de Tongelreep smalle, ondiepe dalen in hebben uitgesneden. Tussen die beekdalen is het gebied overwegend vlak met op een aantal plaatsen opgewaaide (stuif)duinen (De Plateaux, Malpie) en uitgewaaide laagtes waar moerassen en vennen in zijn ontstaan (De Plateaux, Malpie, noordkant Valkenswaard). De hoogteverschillen zijn niet heel pregnant, maar vooral de verschillen in grondgebruik tussen hoog en laag, droog en nat, vlaktes en ruggen zorgen ervoor dat de opbouw en eigenschappen van de ondergrond nog steeds goed herkenbaar zijn.

#### *Landschapstypen*

Het gebied is al lang bewoond. Op verschillende plaatsen zijn vuurstenen werktuigen uit de prehistorie gevonden. Bij het Groot Malpieven, langs de Dommel, zijn bewoningssporen aangetroffen uit de IJzertijd. In de Middeleeuwen zijn op de flanken van de beekdalen een groot aantal kleine, soms wat grotere agrarische nederzettingen ontstaan waaronder Keersop, Deelshurk, Zeelberg, Borkel, Schaft en Hoeve. Uit die tijd stammen ook de Venbergse en Dommelse watermolens. Het toen gehanteerde landbouwsysteem, waarbij de lage, natte gronden langs de beken werden gebruikt als hooiland, de flanken naar de hogere gronden als bouwland en de bossen en heide op de hoogste gronden om vee te laten grazen, heeft tot lang zijn stempel op het landschap gedrukt. Hoewel het (agrarisch) grondgebruik zich inmiddels sterk heeft ontwikkeld, hebben de verschillende landschapstypen die nu in Valkenswaard zijn te onderscheiden, hun oorsprong in dat Middeleeuwse grondgebruik. Deze historische continuïteit is een kwaliteit dat gekoesterd dient te worden.



Landschapstypen (bron: Landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard 2011-2020)

Het plangebied is gelegen in de landschapstypen akkerdorpenlandschap en beekdallandschap.

#### *Het akkerdorpenlandschap*

Oude zandontginningen met een glooiend reliëf op de dekzandruggen of de flanken daarvan. Ze groeiden uit tot grote, bolgelegen, open akkercomplexen. Aan de randen hiervan werden houtwallen opgeworpen als bescherming tegen stuivend zand en vraat door vee en wild. De wegen volgen veelal de natuurlijke vormen van de akkercomplexen en de aangrenzende beekdalen, en hebben daardoor een slingerend karakter. Over de akkers door liep een grofmazig patroon van zandpaden. Bewoning gebeurde in gehuchten rondom een centrale, vaak driehoekige, drink- en verzamelplaats voor het vee (brink of Frankische driehoek). Ze konden op de akker liggen zoals Schaft (kernakkerdorp) of langs de randen van de akkers zoals Borkel (kransakkerdorp). Vanaf de 20e eeuw zijn de akkercomplexen van Dommelen, Keersop en Valkenswaard vrijwel geheel bebouwd geraakt. De akkers bij Schaft en Borkel zijn nog wel aanwezig en ook goed herkenbaar.

#### *Het beekdallandschap*

De voedselrijke beekdalen rondom Valkenswaard werden gebruikt als hooilanden. In de volksmond werden ze aangeduid als beemden. Met uitzondering van watermolens (Venbergse Watermolen, Dommelse Watermolen) waren de beekdalen van oorsprong onbebouwd. De verkaveling was fijnmazig met singels en houtwallen op de perceelgrenzen. Het gebied was daarmee uitermate kleinschalig en besloten, in tegenstelling tot de hoger gelegen akkers en de heidevelden. Vanaf de 20e eeuw zijn veel beekdalen ingrijpend aangepast door het recht trekken van meanders, het plaatsen van stuwen, ruilverkaveling en het in gebruik nemen van de grond voor akkerbouw. De kavelgrensbeplantingen verdwenen en daarmee de karakteristieke kleinschaligheid en beslotenheid

#### *Plan specifiek*

De ontwikkeling grenst aan duidelijke landschapsstructuren op de overgang van het akkerdorpenlandschap naar het beekdallandschap. Een ecologische zone met waterberging bevindt zich aan de noordzijde van het perceel. Aan de zuidwestzijde grenst het perceel aan een gemengd bosgebied met kleine steilrand. Beide elementen zijn waardevol en van belang.

Bestaande bomen in het plangebied zijn behouden en opgenomen in de landschappelijke inpassing van het woongebied. Midden in het plangebied staat een waardevolle eik en westen daarvan staat een rij waardevolle iepen en beuken. Deze bomen vormen een rand naar de aangrenzende ecologische zone. Bij de entree van het plangebied aan de Venbergse weg staan een drietal fruitbomen.

#### Opgaaf kwaliteitsverbetering

Met dit initiatief wordt de relatie tussen het plangebied en de omgeving versterkt. De huidige landschappelijke kwaliteiten worden versterkt met een gebiedseigen inrichting voortkomend uit de kenmerken beschreven in het gebiedspaspoort provincie Noord-Brabant, de structuurvisie Valkenswaard en de bevindingen uit de gebiedsinventarisatie. We sluiten met de inrichting aan op zowel de karakteristiek van het akkerdorpenlandschap als het beekdallandschap. De opgave richt zich op het verdichten van het gebied met houtsingels en hagen, die overgaan in het bosgebied enerzijds en het aansluiten op de ecologische verbindingszone aan aan de noorzijde van de ontwikkeling.

#### Concrete keuzes in kwaliteitsverbetering

- Aansluiten op de aangrenzende ecologische verbindingszone en het aangrenzende bosgebied.
- Uitgangspunten ecologische verbindingszone: De ecologische zone is een afwisselende zone, extensief beheerd, bestaande uit gras, natuurlijke kruiden, wadi's met permanent water, struweel en bomen, De ecologische zone is een ideaal broeden foerageergebied voor kleine zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten en struweelvogels. De opbouw moet zo gevarieerd mogelijk zijn.
- Realisatie van gemengde houtsingels/hagen met inheemse soorten
- Toevoegen van solitaire bomen ter versterking van het erf
- Toevoegen van fruitbomen aan de randen van de singels
- Verhogen diversiteit flora en fauna in het gebied
- Bestaand groen handhaven en waar mogelijk versterken

De kwaliteitsverbetering is toegelicht in de notitie 'Landschappelijke kwaliteitsverbetering Keizerstraat-Venbergseweg, Dommelen'. Deze notitie is opgenomen als bijlage A bij deze toelichting. In de volgende fase van het voorliggende plan wordt de kwaliteitsverbetering uitgewerkt.

#### 3.4.6 Agenda 22

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

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

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

Voor onderhavig bestemmingsplan komen de speerpunten uit het beleid voornamelijk neer op het openbaar gebied, waarbij een aspect als veilige verlagingen van trottoirs op de hoeken van de straat zodat oversteken voor mensen met een fysieke beperking wordt vergemakkelijkt direct toepasbaar is.

## 4 Bestaande situatie

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, cultuurhistorie en aanwezige monumenten aan bod komen.

### 4.1 Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit

#### 4.1.1 Ruimtelijke structuur

##### *Historische ontwikkeling*

Het landschap langs de Dommel was in het verleden een kleinschalig beeklandschap met kleine weilanden, hooilanden en houtwallen. In het verleden zijn de natte gebieden ontgonnen en is een grootschalig agrarisch landschap ontstaan.



Historische kaart ca. 1870 met aanduiding van het plangebied (Bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))



Historische kaart ca. 1905 met aanduiding van het plangebied (Bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))





Historische kaart ca. 2016 met aanduiding van het plangebied (Bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))

Op de hoger gelegen ruggen zijn Valkenswaard en Dommelen ontstaan. Het plangebied is gesitueerd tussen de twee beekdalen van de Dommel en de Keersop en bestond vroeger uit de broekontginningen, de kampen en esdekken (bolle akkerstructuren, linten). Aan de zuidwestkant begint het (deels beboste) jonge ontginningenlandschap.

Oude wegverbindingen zijn er met Eindhoven (via Waalre en Aalst) en met Eersel en Leende/Weert. De huidige Venbergseweg vormde de verbinding tussen de Dommelsedijk en de Luikerweg. Ter plaatse van de kerk takte zij aan op de Dommelsedijk. In de huidige situatie is deze koppeling, als gevolg van de ontwikkeling van de Bloemenwijk, verbroken en eindigt de Venbergseweg abrupt op de Irislaan.

De Monseigneur Smetsstraat is als agrarisch lint aanwezig met verschillende boerderijen en het huidige driehoekige bosperceel op de hoek met de Pastoor Bolsiusstraat komt voort uit de afbuiging van de Pastoor Bolsiusstraat. De agrarische percelen in het plangebied hadden een rechthoekige structuur en verschillende kavels werden begrensd door hagen en houtwallen.

#### *Ruimtelijke structuur Valkenswaard*

De bestaande bebouwing in de dorpskommen van Dommelen en Valkenswaard bestaat uit oude lintstructuren met historische bebouwing en planmatig aangelegde woonwijken. De lintstructuren worden gekenmerkt door kleinschalige boerderijmassa's, arbeiderswoningen en vrijstaande panden uit de naoorlogse periode. Op enkele plekken wordt de woonbebouwing afgewisseld met kleinschalige bedrijfsbebouwing en schuren.

De planmatig aangelegde woonwijken zoals de Bloemenwijk in Dommelen en Hoge Akkers in Valkenswaard, karakteriseren zich voornamelijk door rijwoningen van twee bouwlagen met kap. De woningen hebben in deze wijken een traditionele architectuur. Aan de rand van Valkenswaard, ligt de Van Linschotenstraat; een kleinschalig bedrijventerrein. Op het terrein liggen blokvormige massa's met bedrijfswoningen, direct gesitueerd aan de Van Linschotenstraat.

#### *Ruimtelijke structuur plangebied*

Het plangebied vormt de afronding van de woonwijk Lage Heide.

#### Landschappelijke structuur

'Lage Heide' ligt aan de zuidwestflank van Valkenswaard en grenst aan de bestaande dorpsgrenzen van Dommelen en de provinciale weg richting Bergeijk. Het gebied is gelegen op de overgang van oude dekzandruggen en de voormalige woeste (natte) gronden.

Landschappelijk gezien is een driedeling te onderscheiden: de Dommelzone met aan weerszijden de beekdalen die overgaan in agrarische gebieden met bebouwing aan de randen. Karakteristiek in het landschap zijn de beekdalen van de Dommel en de Keersop. Deze twee beekdalen worden door een ecologische zone, die deel uit maakt van het plan Lage Heide, verbonden.

De bomen in het gebied zijn waardevolle natuurrelicten: lintstructuren worden begeleid door bomen zoals de Venbergseweg (echter niet over de volledige lengte aanwezig), het voet- en fietspad ten oosten van de nieuwe woonwijk en langs de Pastoor Bolsiusstraat. Dit laantje met monumentale bomen is van zeer hoge waarde. Tevens is ook een markante boom (rode beuk) aanwezig aan de Venbergseweg en zijn bestaande waardevolle groepen bomen geïntegreerd in de wijk. In de wijk is een hoogteverschil aanwezig tussen de westzijde van de Irislaan en het gebied ten zuiden hiervan. Hier is ook een esdek aanwezig.

Het plangebied is ingekaderd aan de noord-, zuid- en westzijde door groenstructuren. Het plangebied zelf bestaat grotendeels uit een open onbebouwd grasland met aan de noordzijde van het perceel een fraaie bomenrij en een solitaire boom.



Foto's plangebied en omgeving

#### Bebouwingsstructuur

Het stedenbouwkundig plan van Lage Heide kent een sterk kader bestaande uit bestaande en nieuwe linten, een centrale brink, een groene omzoming met een robuuste groene zone en groene wiggen die vanuit het Dommeldal de woonwijk binnendringen. Langs de Venbergseweg is losse bebouwing aanwezig.

#### Verkeer

Voor de verkeersstructuur zijn in de wijk Lage Heide de principes van duurzaam veilig gevolgd. Het gebied is ingericht als 30 km/uur-zone.

#### **4.1.2 Functionele structuur**

De wijk ten noorden van het plangebied heeft in de huidige situatie voornamelijk de functie van een woongebied. Het plangebied bestaat uit agrarisch gebied. Het woongebied is in ontwikkeling. Er zijn geen voorzieningen aanwezig in het plangebied.

## 4.2 Fysieke milieuwaarden

### 4.2.1 Bodem

#### *Vooronderzoek*

Door Windmill Milieu en Management is een vooronderzoek-bodem conform NEN 5725 uitgevoerd (27 juli 2018) ten behoeve van het bestemmingsplan 'Lage Heide Wonen-1<sup>e</sup> partiële herziening' te Dommelen in de gemeente Valkenswaard. Het vooronderzoek-bodem is opgenomen bij deze toelichting als bijlage B. Het plangebied van voorliggend plan is opgenomen in het onderzoeksgebied van het vooronderzoek-bodem.

Het doel van het vooronderzoek is om, door middel van inventarisatie van bestaande onderzoeksgegevens, na te gaan of ter plaatse van het plangebied chemische bodemverontreiniging kan worden verwacht.

In het vooronderzoek-bodem is het plangebied van voorliggend bestemmingsplan aangeduid als het zuidelijke deel van 'deelgebied 3'. In het onderzoeksrapport wordt het zuidelijk deel van deelgebied 3 beschreven als het gebied met de woningen Venbergseweg 20 en 20a en een groot grasveld omringd door bos en een bomenrij (op enige afstand achter (zuidwestelijk van) de woningen). Dit grasveld vormt het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

#### Deelgebied 3 (zuidelijk deel), grasveld

Op het zuidelijke deel van deelgebied 3 met de woningen (nummers 20 en 20a) bevindt zich nabij de Venbergseweg een elektriciteitsstation (transformatorhuis). Op of aan de bebouwing zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

De bodem van het zuidelijke deel van deelgebied 3 (zuidelijk deel) nabij de woningen aan de Venbergseweg 20 en 20a wordt op basis van de verkregen informatie als onverdacht ten aanzien van chemische bodemverontreiniging en asbest beschouwd.

Het is vooralsnog echter niet uitgesloten dat zich op de woonpercelen boven- of ondergrondse opslagtanks voor huisbrandolie hebben bevonden. Aanvullend historisch of dossieronderzoek hiernaar wordt aanbevolen.

#### *Actualisatie bodemonderzoek*

Het vooronderzoek is gedateerd. Derhalve dient het uitgevoerde onderzoek geactualiseerd te worden. Indien uit het geactualiseerde historisch onderzoek verdachte deellocaties aan het licht komen is mogelijke aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk.

De actualisatie van het bodemonderzoek wordt momenteel uitgevoerd. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal aangetoond zijn dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

#### *Conclusie*

Het aspect bodem wordt momenteel onderzocht middels een actualisatie. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal aangetoond zijn dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

### 4.2.2 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de grenswaarden conform de Wet milieubeheer. Daarnaast draagt het project in niet betekenende mate (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook zijn woningen geen gevoelige bestemming volgens het Besluit gevoelige bestemmingen.

### *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor dit initiatief

#### **4.2.3 Wegverkeerslawaai**

##### *Onderzoek*

Door Kragten is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer uitgevoerd voor de planlocatie. Het rapport Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Keizerstraat-Venbergseweg Valkenswaard van Kragten is als bijlage C opgenomen bij de toelichting.

In verband met de realisatie van het plan wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid van het plan in het onderzoek betrokken. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

##### *Wet geluidhinder*

De geluidbelasting ten gevolge van de Venbergseweg en de Westparallel (N69) bedraagt maximaal 48 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wgh) ter plaatse van de plangrens. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt gerespecteerd. Maatregelen ter reductie van de geluidbelasting of een hogere waarde zijn niet van toepassing.

##### *Goede ruimtelijke ordening*

Ten gevolge van de René Smeetsstraat bedraagt de geluidbelasting maximaal 41 dB ter plaatse van de plangrens. De voorkeursgrenswaarde wordt gerespecteerd, daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De cumulatieve geluidbelasting bedraagt ter plaatse van het plangebied maximaal 53 dB. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

### *Conclusie*

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het initiatief.

#### **4.2.4 Geurhinder**

##### *Atlas Odzob*

Na raadplegen van de Atlas Odzob, kan aangenomen worden dat dat er geen sprake is van geurhinder. Agrarische bedrijven met dieren zijn op voldoende afstand gelegen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor dit initiatief.

### *Conclusie*

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor het initiatief.

#### **4.2.5 Gezondheid**

##### *Atlas Odzob*

Na raadplegen van de Atlas Odzob, kan aangenomen worden, dat er geen sprake is van belemmerende endotoxine contouren. Zowel agrarische bedrijven met endotoxinen contouren als geitenhouderijen zijn op voldoende afstand gelegen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor dit initiatief.

### *Conclusie*

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.2.6 Bedrijven en milieuzonering**

##### *Onderzoek*

Door Kragten een quickscan uitgevoerd naar de haalbaarheid van een woningbouwplan gelegen aan de Venbergseweg/Keizerstraat te Valkenswaard. De rapportage van de quickscan is opgenomen bij de toelichting als bijlage D.

Het plangebied heeft momenteel de bestemming Wonen, Agrarisch met waarden, Groen en Tuin. Onder meer vanwege het behoud van flexibiliteit bij planrealisering wordt het plan gewijzigd, waarbij met een woongebied zal worden gewerkt.

Middels de uitgevoerde beoordeling is inzichtelijk gemaakt met welke richtafstanden bij de invulling van het plan rekening moet worden gehouden. De omgeving van het plangebied is getypeerd als rustige woonwijk.

Uit de uitgevoerde beoordeling blijkt dat de richtafstanden van een aantal omliggende bestemmingen niet over de planlocatie zijn gelegen. Voor bestemmingen waarvan de richtafstand wel over het plangebied is gelegen is middels een akoestische beschouwing aangetoond dat in de beoogde situatie sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zonder dat betreffende bestemmingen planologisch worden beperkt.

Het voorgaande betekent dat omliggende bedrijvigheden niet worden belemmerd door planrealisatie en dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

##### *Conclusie*

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.2.7 Externe veiligheid**

##### *Onderzoek*

Door Windmill Milieu Management en Advies is een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's uitgevoerd voor het plan 'Lage Heide Wonen-1<sup>e</sup> partiele herziening'. Het plangebied van voorliggend plan is opgenomen in het onderzoeksgebied. De Quickscan externe veiligheid Lage Heide Wonen te Valkenswaard van Windmill is als bijlage E opgenomen bij de toelichting.

##### *Transport over weg, water en spoor*

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van nabijgelegen wegen, waterwegen of spoorwegen waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

##### *Buisleidingen*

Eventuele risico's van buisleidingen zijn pas relevant indien de effecten van een ongeval het plangebied kan overschrijden. Om inzicht te krijgen in de bandbreedte van het invloedsgebied van buisleidingen wordt is het Handboek buisleiding in bestemmingsplannen-Handreiking voor opstellers van bestemmingsplannen (geactualiseerde versie 2016) geraadpleegd, waarin uit tabel 5.1 1%-letaliteitsgrens bij hogedrukaardgastransportleidingen blijkt dat de grootst mogelijke 1%-letaliteitsafstand van een buisleiding 580 meter bedraagt. Voor plannen op méér dan 580 meter afstand van een buisleiding kan dan ook worden geconcludeerd dat geen beperkingen gelden voor het plan; de berekening van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico is dan niet aan de orde. In het onderzoek is geconstateerd dat de dichtstbijzijnde buisleiding op circa 610 meter van het plangebied is gelegen, dit betreft de buisleiding ten westen van het

plangebied. De buisleiding ten zuiden van het plangebied is gelegen op een afstand van circa 700 meter.

Het aspect vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied, uit oogpunt van externe veiligheid. Het plangebied bevindt zich niet binnen de 1%-letaliteitsafstand van een buisleiding. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen door deze buisleiding levert geen belemmeringen op voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

#### *Inrichtingen*

Met behulp van de risicokaart is bepaald of het plangebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. De afstand van het plangebied tot aan de ammoniak opslag van de bierbrouwerij is circa 700 meter (300 meter tot het plangebied Lage Heide Wonen-1<sup>e</sup> partiele herziening + 400 meter van grens plangebied Lage Heide Wonen-1<sup>e</sup> partiele naar grens plangebied Keizerstraat-Venbergseweg). Er is geconcludeerd dat met een afstand van 300 er geen sprake is van een overlapping met de PR 10-6-risicocontour of een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. Met een afstand van ca 700 meter is dit risico daarmee ook niet aanwezig.

De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

#### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het onderhavige bestemmingsplan.

### **4.2.8 Wet Natuurbescherming**

#### *Stikstofdepositie*

Door Kragten is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd in verband met het voorliggende plan. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage F bij de toelichting opgenomen.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient te worden bepaald of als gevolg van dit initiatief significant negatieve gevolgen op nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Een van deze mogelijke beïnvloedingsfactoren is stikstofdepositie, waarvoor een onderzoek is uitgevoerd.

Ten behoeve van een voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming is de gewenste situatie gemodelleerd. De stikstofdepositie is op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden berekend en getoetst of het plan (mogelijke) significant negatieve gevolgen veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. In de onderzoeksrapportage (zie bijlage F bij de toelichting) is een overzicht gegeven van de gehanteerde uitgangspunten en rekenmethodiek, de rekenresultaten en de bevindingen.

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie in beide situatie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve gevolgen derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling evenals een vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is.

#### *Conclusie*

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het project.

#### *Soortenbescherming*

Door Viridis is een 'Quicksan Wet Natuurbescherming Partiële herziening Lage Heide te



Dommelen' opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan 'Lage Heide Wonen-1e partiele herziening'. De Quicksan is als bijlage G opgenomen bij de toelichting. Het plangebied van voorliggend plan is opgenomen in het onderzoeksgebied van de Quicksan.

De quickscan is uitgevoerd in 2018 ten behoeve van meerdere deelgebieden in bestemmingsplan Lage Heide. Voor het voorliggend initiatief wordt momenteel een actualisatie opgesteld alsmede een aanvullende notitie die specifiek geschreven is op het huidige plangebied.

#### Conclusie

Het aspect soortenbescherming wordt momenteel onderzocht. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal aangetoond zijn dat dit aspect geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

#### 4.2.9 Water

##### Onderzoek

Om de ontwikkeling aan de Keizerstraat-Venbergseweg mogelijk te maken is door Kragten onderzocht hoe met water wordt omgegaan. In de notitie 'Waterparagraaf' is beschreven op welke wijze rekening gehouden wordt met de waterhuishoudkundige aspecten en met de wensen en voorwaarden van de waterbeheerder. Hiervoor zijn de relevante uitgangspunten zoals het beleid, de omgeving, de bodemopbouw en de grondwaterstanden beschreven. Tevens zijn de beoogde waterhuishoudkundige voorzieningen getoetst aan het beleid van Waterschap De Dommel ten aanzien van het afkoppelen van hemelwater. Met deze watertoets kan vervolgens de watertoetsprocedure doorlopen worden. De volledige waterparagraaf is opgenomen als bijlage H bij deze toelichting.

##### Berging

Het gehele terrein heeft al jarenlang geen bebouwing en daarmee geen verhard oppervlak. Volgens Waterschap De Dommel dient de benodigde compensatie voor het toenemend verhard oppervlak als volgt berekend te worden: benodigde compensatie (in m<sup>3</sup>) = Toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) \* Gevoeligheidsfactor \* 0,06 (in m). Hierbij bedraagt de gevoeligheidsfactor 1. Door de ontwikkeling is er een toename van verhard oppervlak van circa 4.078 m<sup>2</sup>. Hierom dient volgens het beleid van Waterschap De Dommel circa 245 m<sup>3</sup> water geborgen te worden binnen het plangebied (zie onderstaande tabel).

	Netto verhard oppervlak (m <sup>2</sup> )	Bergingseis (m <sup>3</sup> )
Particuliere kavels	2.854 m <sup>2</sup>	171 m <sup>3</sup>
Openbare verharding	1.224 m <sup>2</sup>	74 m <sup>3</sup>
Waterberging	4.078 m <sup>2</sup>	245 m <sup>3</sup>

Tabel 4: Wateropgave (Waterparagraaf, Kragten)

##### Voorstel waterberging

Het voorstel voor waterberging is als volgt:

- Wateropgave van de kavels op eigen perceel bergen. Dit gaat om 2.854 m<sup>2</sup> netto verhard oppervlak en 171 m<sup>3</sup> waterberging. De tuinen kunnen hier bijvoorbeeld verlaagd aangelegd worden in de waterberging te behalen. Om hier de waterberging te reduceren kunnen de kavels met groen dak uitgevoerd worden. Deze groene daken worden beschouwd als onverhard oppervlak. Het realiseren van waterberging bij particulieren percelen dient vastgelegd te worden in de regels van het bestemmingsplan en in de koopovereenkomsten per type woning om te borgen dat deze waterberging ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

- Openbare verharding deels bovengronds bergend in een maaiveldverlaging in een noordelijk groengebied. Wanneer hier een oppervlak van circa 190 m<sup>2</sup> met 0,5 m verlaagd wordt (boven de GHG), rekening houdend met taluds van 1:3, dan kan hier circa 58 m<sup>3</sup> water geborgen worden. Het overige deel (16 m<sup>3</sup>) ondergronds bergend onder parkeervakken (rekening houdend met een hoge GHG, dus direct onder fundering bergend). In een volgende fase dient overlegd te worden welke vorm van ondergrondse berging mogelijk is en wat de voorkeur heeft. Verder kan de openbare bergingseis verminderd worden door de parkeervakken groen te realiseren.

#### *Conclusie*

Concluderend is er genoeg ruimte voor water, zeker gezien de mogelijkheden om in het ontwerp de bergingseis van de particuliere kavels te reduceren door groene daken te realiseren. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de realisatie en in stand houden van een waterberging van voldoende omvang te garanderen. Hiermee vormt het aspect water geen belemmering voor voorliggend initiatief.

#### **4.2.10 Kabels en leidingen**

Er lopen geen kabels en leidingen door het plangebied, welke een planologische belemmering vormen voor het plan. Er is ten zuiden van het plangebied een DPO-leiding gelegen met een bebouwingsvrije- en toetsingszone. Deze zones vallen echter buiten het plangebied.

In de Quickscan externe veiligheid Lage Heide Wonen te Valkenswaard van Windmill is informatie opgenomen over de ligging van leidingen in de omgeving van het plangebied. Deze rapportage is als bijlage E opgenomen bij de toelichting

#### *Conclusie*

Het aspect kabels en leiding vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het onderhavige bestemmingsplan.

#### **4.2.11 Besluit m.e.r.**

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

#### *Analyse*

Het planvoornemen behoort niet tot de in de bijlagen bij het Besluit milieueffectrapportage genoemde ontwikkelingen. Gelet op de resultaten uit de in dit hoofdstuk opgenomen milieuanalyse, kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen nadelige milieugevolgen heeft. Er is geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

#### *Conclusie*

Het planvoornemen is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

## **4.3 Historische kwaliteit**

### **4.3.1 Archeologie**

#### *Algemeen*

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) was geïmplementeerd in de Monumentenwet, tot deze wet op 1 juli 2016 vervangen werd door de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in

Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Een belangrijk doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ), omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden.

#### *Onderzoek*

Aeres Milieu is een actualisatie van een bureaustudie uitgevoerd voor het gebied Lage Heide te Valkenswaard ten aanzien van het aspect archeologie. Het plangebied van voorliggend plan is opgenomen in het onderzoeksgebied. Door Het Rapport Actualisatie bureau-onderzoek plangebied Lage Heide te Valkenswaard (kenmerk AM17396) is opgenomen als bijlage I bij deze toelichting)

De aanleiding voor het laten uitvoeren van deze bureaustudie zijn de bestemmingsplanwijzigingen in het kader van de ontwikkeling Lage Heide Wonen te Valkenswaard. In het kader hiervan is reeds in 2009 een vooronderzoek uitgevoerd door RAAP. Op grond van de resultaten is een advieskaart opgesteld voor het plangebied. Naar aanleiding hiervan is in fasen een gebied onderzocht d.m.v. proefsleuven in de periode 2011-2017, bovendien zijn in deze periode ook diverse vindplaatsen opgegraven en gerapporteerd. Echter, nieuwe zones zijn toegevoegd aan het oorspronkelijke plangebied en deelgebieden zijn opnieuw gedefinieerd. Om de resultaten tot op heden in kaart te kunnen brengen, een advies te kunnen geven over de nog te onderzoeken deelgebieden en direct het bestaande vooronderzoek te actualiseren naar KNA 4.0 is onderhavig rapport opgesteld.

Tot op heden hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden binnen het plangebied, waardoor deze gefaseerd voor een groot deel is onderzocht in de periode 2011-2017. Opvallend is dat het erg lastig is een overzicht te verkrijgen van alle onderzoeken en de reeds onderzochte zones binnen het plangebied. Niet alle gegevens staan op ruimtelijkeplannen, in Archis staat niet ieder onderzoek vermeld en ook ontbreken wel bekende gegevens in opgravingsrapporten. Een duidelijk voorbeeld is dat in de opgravingsrapporten van 2014 en 2017 niet wordt vermeld dat vindplaats 4 in de tussentijd (2013) is opgegraven, terwijl deze wel in Archis genoemd wordt.

Het plangebied Keizerstraat-Venbergseweg maakt deel uit van de gebiedsdelen die voorheen geen deel uitmaakten van het plangebied (op de kaart "Deelgebieden op resultaten onderzoeken 2011-2017" aangeduid met de kleur grijs) en is daardoor nog niet onderzocht, daarom kan over deze zone geen waardering worden uitgesproken. Uitgaande van de resultaten tot nu toe kan men ook hier de aanwezigheid van archeologische resten verwachten.

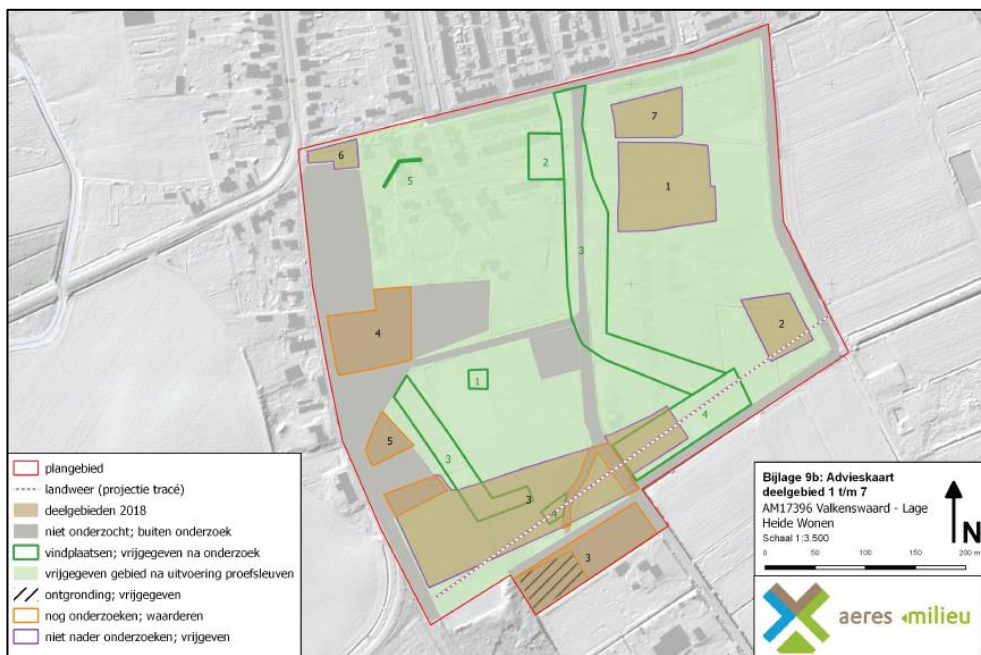
Wel wordt geadviseerd om een deel van het plangebied Keizerstraat-Venbergseweg niet nader te onderzoeken omdat een deel van het plangebied binnen een reeds vrijgegeven zone valt.

Voor het plangebied Keizerweg-Venbergseweg, rond ontgroning is vervolgonderzoek noodzakelijk. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Hierbij kan worden aangesloten op de reeds uitgevoerde onderzoeken. Geadviseerd wordt tevens om het PvE te actualiseren, omdat deze uit 2010 stamt er derhalve verjaard is.

Dit advies moet gecontroleerd en beoordeeld te worden door de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente. Deze zal vervolgens een besluit nemen over de vervolgpcedure. Tot die tijd kan er nog niet begonnen worden met bodemverstoringen of activiteiten die voorbereiden op bodemverstoringen.



Deelgebieden op resultaten onderzoeken 2011-2017 (Bron: bijlage 9 in Rapport Actualisatie bureauonderzoek plangebied Lage Heide te Valkenswaard, Aeres Milieu)



Advieskaart deelgebieden 1 t/m 7 (Bron: bijlage 9b in Rapport Actualisatie bureauonderzoek plangebied Lage Heide te Valkenswaard, Aeres Milieu)

Bovenstaand advies is in het beoordelingsdocument overgenomen door de adviseur van het bevoegd Gezag (Advies Archeologische Monumentenzorg 2018-125, ODZOB, 20 augustus 2018).

### Selectiebesluit

In het selectiebesluit, opgesteld door Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) van 13-11-2018 wordt geadviseerd om in verschillende deelgebieden, waaronder een deel van het plangebied Keizerweg-Venbergseweg, archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren. Deze gebieden zijn eerder namelijk nog niet in voldoende mate

onderzocht. Hierdoor staat nog niet vast of in deze gebieden sprake is van waardevolle archeologische resten waarmee rekening moet worden gehouden bij de uitvoering van de werkzaamheden.

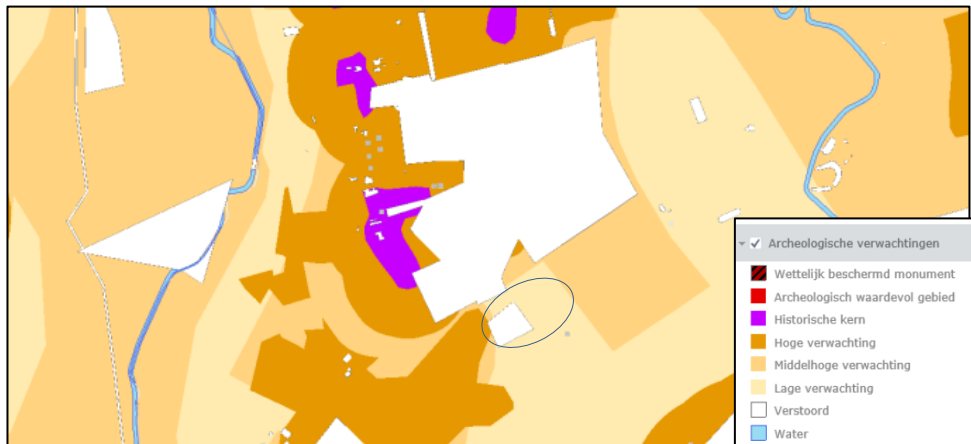
De Omgevingsdienst adviseert daartoe een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek (conform protocol Proefsleuven KNA 4.1, de SIKB Leidraad proefsleuven en de richtlijnen van de gemeente Valkenswaard) uit te voeren, om zo de kwaliteit, aard, datering omvang en diepteligging van de vindplaats te kunnen vaststellen. Het vervolgonderzoek dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen. Op basis van de uitkomsten van dit archeologische onderzoek beslist de gemeente of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. Het selectieadvies is bij deze toelichting opgenomen als bijlage J.

#### *Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart*

De onderzoekslocatie ligt volgens de Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Valkenswaard deels in het gebied 'verstoord' en deels in 'lage archeologische verwachting'.

#### Gebied met een lage archeologische verwachting (Waarde archeologie 6)

Op de gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde gaat het om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten klein wordt geacht. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en omgevingsvergunningen t.b.v. de activiteit ruimtelijke ordening van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld.



*Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Valkenswaard (plangebied omcirkeld)*

#### *Plangebied Keizerstraat-Venbergseweg*

Op basis van bovenstaande kan opgemerkt worden dat het plangebied Keizerstraat-Venbergseweg nog niet eerder archeologisch onderzocht is, daarom kan over deze zone geen waardering worden uitgesproken. Uitgaande van de resultaten tot nu toe van de uitgevoerde archeologische onderzoeken die direct ten noorden van het huidige plangebied hebben plaats gevonden, kan men ook hier de aanwezigheid van archeologische resten verwachten. Echter zijn delen van het plangebied ook dermate verstoord, dat er geen archeologische verwachting meer geldt.

De gebieden die nog wel een (lage) archeologische verwachting hebben zijn verbeeld in het bestemmingsplan. Omdat de geplande bodemingrepen in het plangebied niet groter zullen zijn dan 25.000m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld, is er geen archeologisch

onderzoek noodzakelijk. Om de potentiële archeologische waarden te beschermen is op de verbeelding en in de regels een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 6 opgenomen.

#### 4.3.2 Cultuurhistorie

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW is vastgesteld in 2010 en op kleine onderdelen aangepast in de herziening 2016. Door deze herziening zult u merken dat de CHW een stuk makkelijker hanteerbaar is.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) 2010, herziening 2016, van de Provincie Noord-Brabant zijn in en rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aangegeven. Voor het plangebied Keizerstraat-Venbergseweg valt onder de volgende legenda-eenheden van de CHW:

- *Kempen*

Cultuurhistorisch belang:

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het beekdallandschap van de Dommel ten zuiden van Eindhoven is aangewezen als Belvederegebied, en is dus één van de meest waardevolle cultuurhistorische landschappen van Nederland.

- *Keersop-Dommel*

Beschrijving landschap

Het westelijk deel van dit landschap bestaat uit het Dommeldal, het dal van haar zijbeek de Keersop en het tussengelegen dekzandplateau met daarop de bebouwde kom van Dommelen omgeven door grote arealen oud bouwland. Het oostelijke landschapsdeel is opgebouwd uit de bouwlandcomplexen bij Waalre en Valkenswaard die zijn ontstaan op de overgang van het Dommeldal naar de dekzandrug ten westen daarvan. Lokaal komen in het landschap stuifduinen voor.

Beschrijving archeologie

De dichtheid aan Archis-waarnemingen en AMK-terreinen is groot. Opvallend is de aanzienlijke omvang van een groot deel van de AMK-terreinen (> 6 ha). Vanwege het verhoudingsgewijs grote areaal aan oude bouwlanden (circa 50% van oppervlak) is de kans op goed geconserveerde archeologische waarden bijzonder hoog. De archeologische voorraad toont bewoning aan vanaf het paleolithicum. In de vroege middeleeuwen moet deze bewoning echter beperkt in omvang zijn geweest. Bij zowel de terreinen als de waarnemingen is het aandeel late middeleeuwen het grootst. Verder valt bij de AMK-terreinen het verhoudingsgewijs grote aantal paleolithische vindplaatsen op. Net als bij veel andere archeologische landschappen bestaan de AMK-terreinen vrijwel uitsluitend uit nederzettingen en begravingen, terwijl onder de Archis-waarnemingen vrijwel alle complextypen voorkomen.

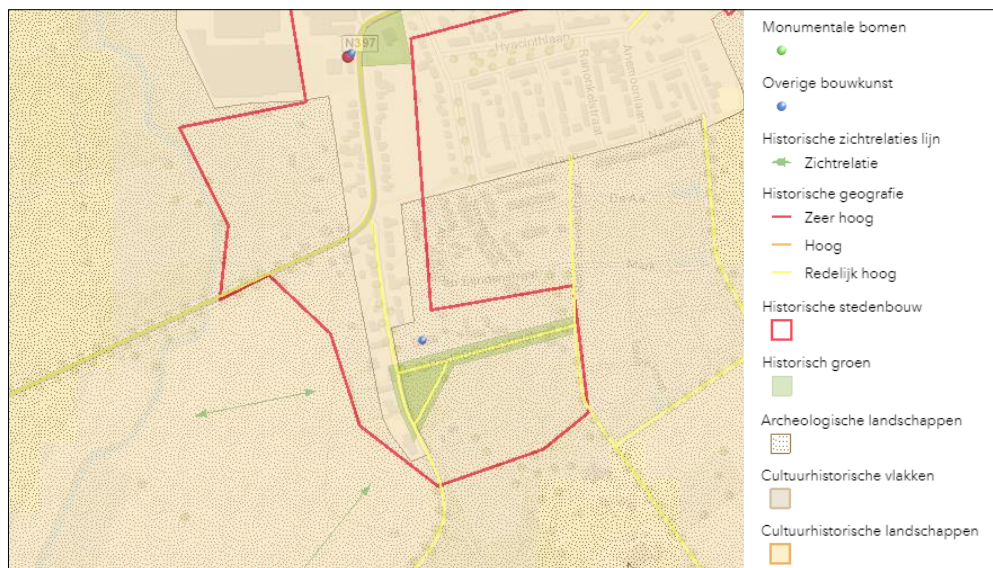
- *Dommeldal*

Cultuurhistorisch belang

Een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met beekdalen, akkercomplexen, landgoederen, woeste gronden en jonge ontginningen. Bijzonder voor dit gebied zijn de vloeiveides en viskwekerijen langs de Tongelreep en de Beekloop. Verder



zijn er watermolens en plaatsen van oude watermolens. Daarnaast liggen er voordes waar landwegen de beken passeerden.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) 2010, herziening 2016, Provincie Noord-Brabant

### Conclusie

Het plangebied maakt deel uit van de wijk Lage Heide die al deels gerealiseerd is. Tussen het plangebied en het overige deel van de wijk is een zone met historisch groen en een lijn van redelijke hoge waarde (historische geografie) aanwezig. Het plan respecteert deze historisch groene zone en versterkt deze door de aanplant van groen.

Bij de positionering van de kavels is rekening gehouden met bomen ten noorden van het plangebied die deel uit maken van de zone historisch groen. De bomen zijn weliswaar niet monumentaal of waardevol, maar wel behoudens waardig. Rondom de grote bestaande boom is een zone vrij van bebouwing en parkeren ingetekend. De percelen krijgen een groene erfafscheiding waardoor er een mooie overgang van stedelijk gebied naar landelijk gebied ontstaat.

De twee woningen aan de Venbergseweg zullen qua oriëntatie (naar de straat) korrel en grootte aansluiten op de overige bebouwing langs de Venbergseweg. Hierdoor wordt de lijn van hoge historische waarde (historische geografie) aangeheeld.

De bouw van de 11 extra woningen in het gebied rondom een centrale ruimte heeft een kleinschalig karakter. Door bebouwing in één laag met een gedeeltelijke tweede laag aan de Keizerstraat blijft de bomenrand zichtbaar. De woningen zullen een groene afscheiding krijgen waardoor de uitstraling naar het openbaar gebied intact blijft. Parkeren is kleinschalig verdeeld, dit zal deels uit het zicht zijn van het openbare gebied en van het groen. Het voorstel houdt rekening met het uitzicht naar het openbaar gebied en het groen in de omgeving.

Hiermee wordt een kleinschalig woongebied gecreëerd binnen de kaders van de cultuurhistorische waarden. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

# 5 Planbeschrijving

## 5.1 Stedenbouwkundig plan

### 5.1.1 Ambities

#### *Lage Heide Wonen*

De planlocatie maakt deel uit van de woonwijk Lage Heide Wonen. De directe ligging tegen de natuurontwikkeling in het Dommeldal en het (beekdal)landschap, de aanwezigheid van waardevolle groenelementen en bomenlanen, de oude cultuurhistorische elementen en de situering tegen een aantal oude linten in Dommelen zijn de ingrediënten geweest voor de vormgeving van het woongebied Lage Heide. De ruimtelijke context en de moderne woonwensen hebben geleid tot twee hoofdambities in deze wijk welke leidend zijn in het ontwerp: Dorps wonen en Duurzaamheid.

- Dorps wonen: De ambitie van het plan voor Lage Heide was dat de bewoners het idee zouden moeten hebben dat ze in een aangenaam en overzichtelijk dorp wonen. Met de hoofdozet, de relatie met het landschap, de diversiteit, het straatbeeld, de verschijningsvorm van de openbare ruimte, de verschijningsvorm van de bebouwing en sociale samenhang is hier rekening mee gehouden.
- Duurzaamheid: De gemeente Valkenswaard streeft in Lage Heide naar een duurzame wijk en wil het aspect duurzaamheid in de bredere betekenis inpassen in de planontwikkeling. Duurzaamheid is meer dan alleen een aantal technische maatregelen. Het omvat thema's als energie, materiaal, afval, gezondheid, duurzame stedenbouw en Cradle to Cradle. Zij heeft invloed op het stedenbouwkundig ontwerp, de inrichting van de openbare ruimte en de uitwerking van de woningen en krijgt op verschillende schaalniveaus een plek in het verhaal. In het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan van de wijk Lage Heide ligt de nadruk op de zichtbaarheid van duurzaamheidsmaatregelen.

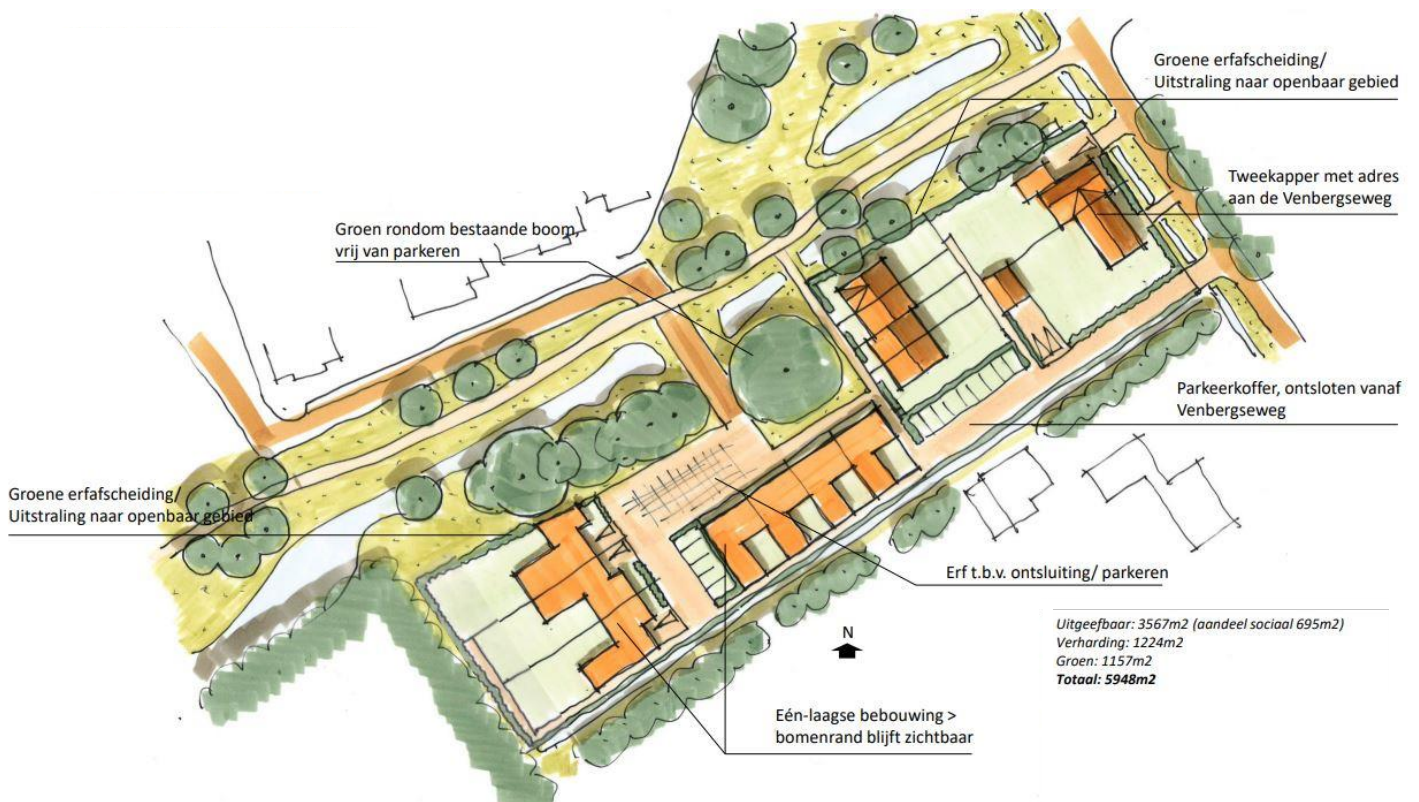
### 5.1.2 Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de wijk die reeds grotendeels gerealiseerd is. In verschijningsvorm en in structuur is aangesloten op de noordelijk gelegen woonwijk.

Het plangebied zal een woongebied worden. In het beoogde plan zullen 13 woningen gerealiseerd worden, inclusief de twee woningen aan de Venbergseweg die in het bestemmingsplan 'Lage Heide wonen – 1e partiële herziening planologisch al mogelijk zijn gemaakt. Deze twee woningen worden meegenomen in het plangebied omdat ze meer richting de Venbergseweg gepositioneerd worden zodat er in het achterliggende gebied voldoende ruimte is om elf woningen te kunnen realiseren. Hiermee wordt voldaan aan het criterium voor een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast is er sprake van een goede afronding van het gebied 'Lage Heide' en wordt er efficiënt gebruik gemaakt van de aanwezige ruimte.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn binnen de contouren van de bestemming Woongebied verschillende invullingen mogelijk. De beoogde invulling bestaat uit twee woningen die geprojecteerd zijn aan de Venbergseweg en 11 woningen die aan een erf gesitueerd zijn op het oostelijk deel van het plangebied.

De woningen aan de Venbergseweg oriënteren zich naar de Venbergseweg waardoor de bebouwingsstructuur langs deze historische route aangeheeld wordt. Het erf wordt aan drie zijden omsloten door bebouwing waardoor er een kleinschalige intieme plek ontstaat. Daarbij aansluitend is het parkeren kleinschalig verdeeld en deels uit het zicht opgelost.



Stedenbouwkundig schetsplan, proefverkeveling (Bron: Gemeente Valkenswaard)

Op bovenstaande tekening is beoogde invulling weergegeven.

### 5.1.3 Woningtypologieën

Het plan gaat uit van verschillende woningtypologieën, waaronder ook compacte levensloopbestendige woningen aan de rand, deze zullen bestaan uit één woonlaag met een gedeeltelijke opbouw. In het plan is ook ruimte voor tweekappers en woningen bestaande uit twee of twee bouwlagen en een kap. Door woningen te bouwen met een geringe woninggrootte op relatief kleine percelen zullen de woningen goed aansluiten op de ambities uit de structuurvisie, toekomstvisie, de woonvisie de regionale woondeal Zuidoost Brabant om woningen te realiseren voor starters en jonge gezinnen, maar ook voor senioren. Mogelijk is de planlocatie ook geschikt voor CPO-woningen.

### 5.1.4 Verkeerstructuur en parkeren

#### Verkeerstructuur

De verkeersruimte zal zoveel mogelijk ingericht worden zijn volgens de principes van Duurzaam Veilig. Deze principes zijn omschreven door de Stichting Wetenschappelijk Onderzoek Verkeersveiligheid (SWOV). De CROW heeft hier richtlijnen voor opgesteld onder de naam Duurzaam Veilig Verkeer. In de gemeente Valkenswaard dienen deze richtlijnen van het CROW gevolgd te worden. Daarnaast heeft de gemeente haar eigen 'Standaard detailboek' waarin een aantal specifieke verkeersvoorzieningen omschreven staan m.b.t. vormgeving, maatvoering en materiaal gebruik. Bij verkeerskundige ontwikkelingen in het plangebied dient men zich hieraan te conformeren.

De wijk Lage Heide, waar het plangebied deel vanuit maakt, wordt ingericht als 30 km/uur-zone. Het plangebied sluit aan op de wegen die reeds zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Lage Heide Wonen en Lage Heide Wonen-1<sup>e</sup> partiële herziening en op de Venbergseweg.

### Verkeersgeneratie

De woningen worden ontsloten door de Keizerstraat en de Venbergseweg. In het totaal zullen maximaal 13 woningen gebouwd worden. Uitgaande van maximaal 13 woningen en 6,3 verkeersbewegingen per woning (richtlijn CROW) per dag zullen 82 extra bewegingen plaatsvinden ten gevolge van het plan. Op basis van de ontsluiting en de ligging van de parkeerplaatsen en opstelplaatsen bij de woningen kan ervan uitgegaan worden dat van de 82 bewegingen er ongeveer 32 bewegingen via de Keizerstraat zullen lopen en ongeveer 50 via de Venbergseweg. De capaciteit van deze wegen is voldoende om deze geringe aantallen te kunnen verwerken.

### Parkeren

Het uitgangspunt voor het parkeren in het plangebied is, evenals voor het hele nieuwe woongebied, het gemeentelijke parkeerbeleid (Beleidsnota parkeernormering, oktober 2008). Om het parkeren goed op te lossen in het voorliggende bestemmingsplan is in de regels opgenomen dat er voldoende parkeerruimte gerealiseerd moet worden conform het gemeentelijke beleid.

Het parkeren zal zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost worden. Valkenswaard hanteert voor het bepalen van de te hanteren parkeernorm een driedeling in gebiedstypologie: 'het Centrum', 'de Schil' en de 'Rest bebouwde kom'. Dommelen valt in zijn geheel onder 'Rest bebouwde kom'.

Voor het parkeren gelden binnen deze gebiedstypologie de volgende normering:

- 2,0 parkeerplaats/woning per vrijstaande of vrijstaand geschakelde woning (bv geschakeld via garage) (woningtype I)
- 1,80 parkeerplaats/woning voor 2 of 3 aan elkaar gebouwde woningen (woningtype II)
- 1,55 parkeerplaats/woning voor 4 of meer aan elkaar gebouwde woningen (woningtype III)
- 1,0 parkeerplaats/woning voor seniorenwoningen tot maximaal 90m<sup>2</sup> b.v.o.

Deze normen zijn inclusief 0,3 parkeerplaats per woning voor het parkeren van bezoekers.

Hieronder is de parkeerbalans opgenomen van het beoogde plan:

Type woning	Aantal	Parkeernorm	Benodigde parkeerplaatsen	Parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren	Benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte	Geprojecteerd in openbare ruimte	Saldo
Woningtype I	0						
Woningtype II	5	1,8	9	6	3		
Woningtype III	4	1,55	6,2	0	6,2		
Seniorenwoningen	4	1,0	4	0	4		
TOTAAL	13		19,2	6	13,3 → 14 pp	14	0

Tabel 5: Parkeerbalans

De parkeerbehoefte vormt met deze indeling geen belemmering voor het plan.

### 5.1.5 Groenstructuur

Het plangebied grenst aan duidelijke landschapsstructuren op de overgang van het akkerdorpenlandschap naar het beekdallandschap. Ten noorden van het plangebied is een brede groenzone, ecologische verbindingszone met waterberging, aanwezig. Deze zone is in het vigerende plan opgenomen.



Ten oosten van de ontsluitende weg aan de noordzijde staat een eik. De woonkavels en de weg zijn zodanig gepositioneerd dat de boom voldoende ruimte behoudt. De bomenrij van iep en beuk ten noorden van de percelen aan de westzijde zijn het behouden waard. Ze vormen een rand naar de aangrenzende ecologische zone. De bestaande bomen zijn in het plangebied behouden en opgenomen in het openbaar gebied. Deze bomen zijn in voorliggend bestemmingsplan opgenomen in een groenbestemming om ze planologisch te beschermen.

Naast de eik en de bomenrij zijn er geen waardevolle groenelementen binnen de plangrenzen aanwezig.



Ecologische verbindingzone tussen Keersopdal en Dommeldal (Bron: Beeldkwaliteitplan Lage Heide woongebied, Buro5 Maastricht, 2010, bewerkt door NieuwBlauw, 2019)

Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan een gemengd bosgebied met kleine steilrand. Beide elementen zijn waardevol en van belang.

Het plangebied zal door de bestaande bomen en de omliggende stevige groengebieden een groen karakter krijgen.

#### 5.1.6 Landschappelijke inpassing

De woningen worden zorgvuldig ingepast. De woningen zullen een groene erfafscheiding aan de voorzijde krijgen waardoor de woningen een groene uitstraling naar het openbaar gebied krijgen. Parkeren is kleinschalig verdeeld, dit zal deels uit het zicht zijn van het openbare gebied en van het groen.

Er is sprake van een goede afronding van het gebied 'Lage Heide'. Het schetsplan houdt rekening met het uitzicht naar het openbaar gebied en het groen in de omgeving. Bij de positionering van de kavels is rekening gehouden met bestaande bomen. Met name de bomen aan de noordzijde van het plangebied zijn behoudenswaardig. Rondom de grote bestaande boom is een zone vrij van bebouwing en parkeren ingetekend. De percelen krijgen een groene erfafscheiding aan de achterzijde waardoor er een groene overgang van stedelijk gebied naar landelijk gebied ontstaat.



Landschappelijk inpassingsplan (NieuwBlauw, 2023)

Ten behoeve van een goede inpassing van de woonkavels is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is opgenomen als bijlage A van de toelichting en zal voor de vaststelling nader uitgewerkt worden.

## 5.2 Beeldkwaliteit

Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De gemeente zal het beeldkwaliteitsplan hanteren om sturing te geven aan de beeldkwaliteit van de woningbouwlocatie. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage K bij de toelichting opgenomen.



Referentiebeelden gebiedsgerichte criteria  
deelgebied A: wonen op een erf



Referentiebeelden gebiedsgerichte criteria  
deelgebied B: wonen aan de straat

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is het beeldkwaliteitsplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningsplichtig (en daarmee dus ook niet welstandspflichtig) zijn fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.

Het plangebied valt qua beeldkwaliteit uiteen in twee deelgebieden: een deel met de woningen die een ensemble vormen rondom het erf aan de westzijde van het plan en de woningen die gesitueerd zijn aan de Venbergseweg. Voor beide delen zijn toetsingscriteria opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.



# 6 Uitvoeringsaspecten

## 6.1 Handhaving

Toezicht en handhaving van een bestemmingsplan houden in de eerste plaats in, dat van overheidswege wordt gecontroleerd op de naleving van de regelgeving. De gemeente inventariseert de uitkomsten van een dergelijk onderzoek en vormt zich een oordeel. Tenslotte beslist zij of er interventies in de vorm van maatregelen en acties nodig zijn. De praktische uitwerking is nader in dit hoofdstuk beschreven.

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

De rechtssituatie gaat specifiek een rol spelen als in het kader van toezicht en handhaving teruggegrepen moet worden op het overgangsrecht, zoals dat in het geldend bestemmingsplan is beschreven. Op grond van het overgangsrecht is met objectieve feiten vast te stellen hoe de rechtssituatie is en of er bouw- en of gebruiksregels zijn overtreden. Het geheel geeft duidelijkheid aan burgers en overheid over en weer. Het systeem biedt de gemeente de mogelijkheid, als het opleggen van een dwangsom geen zin heeft gehad, op te treden via de weg van bestuursdwang. Eventueel kan door inschakeling van justitie een procedure in gang worden gezet die gericht is op vervolging wegens het begaan van een strafbaar feit. Het betreft hier de activiteiten die in de planregels worden ingeleid met de zinsnede 'het is verboden'.

## 6.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6, sub F van het Besluit ruimtelijke ordening moet inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hier maakt het aantonen van de economische uitvoerbaarheid deel van uit.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet een exploitatieplan (Artikel 6.12 lid 1 Wro en 6.12 lid 2a Wro) opgesteld worden bij nieuwe ontwikkelingen. Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal van de grondexploitatie 'anderszins verzekerd' is. Dit is het geval wanneer de gemeente met grondeigenaren een overeenkomst heeft gesloten of de grond in eigendom heeft.

In voorliggend plan is de gemeente eigenaar van het plangebied. De gemeente zal de gronden uitgeven. De gemeente kan de gemaakte kosten derhalve doorberekenen in de verkoopprijs van de grond. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor.

# 7 Juridische regeling

## 7.1 Algemeen

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

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.
- In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat er hoe mag worden gebouwd. Ook dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.
- In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

## 7.2 Artikelsgewijze toelichting

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

### 7.2.1 Inleidende regels

#### *Artikel 1 Begrippen*

In dit artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan.

#### *Artikel 2 Wijze van meten*

Hier wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

### 7.2.2 Bestemmingsregels

#### *Artikel 3 Groen*

Deze gronden zijn bestemd voor plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen, bermten, water, waterberging ter plaatse van de betreffende aanduiding, speelvoorzieningen, ecologische voorzieningen met daaraan ondergeschikt voet- en fietspaden, inritten, dagrecreatie, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

#### *Artikel 4 Woongebied*

Binnen de bestemming woongebied mogen woningen gebouwd worden, water, natuur, wegen/paden, nuts- en groenvoorzieningen aangelegd worden. Om te kunnen voldoen aan de vraag uit de markt is gebruik gemaakt van een globale bestemming waarbinnen de verschillende voorzieningen gerealiseerd kunnen worden.

Op de verbeelding is aangegeven door middel van een maatvoeringsaanduiding hoeveel woningen gebouwd mogen worden en wat de goot- en bouwhoogte van de woningen mag zijn.

Er zijn voorwaarden opgenomen voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep met een grotere vloeroppervlakte.

Er zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen met betrekking tot het realiseren en in stand houden van de landschappelijke inpassing en het realiseren en in stand houden van een waterberging.

#### *Artikel 5 Waarde – Archeologie 6*

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden verwachte archeologische waarden. Dit is een dubbelbestemming die over andere bestemmingen heen ligt.

Categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting. Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten klein wordt geacht. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en omgevingsvergunningen t.b.v. de activiteit ruimtelijke ordening van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld.

#### *Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling*

Dit artikel regelt dat gronden bij het toestaan van een bouwplan slechts één keer meegerekend kunnen worden.

#### *Artikel 7 Algemene bouwregels*

Dit artikel bepaalt dat indien in de bestaande situatie bepaalde afmetingen afwijken van de planregels, deze afwijkingen als maatgevend gelden.

#### *Artikel 8 Algemene gebruiksregels*

In dit artikel wordt bepaald dat de gronden in ieder geval niet voor seksinrichtingen en kamerverhuur mogen worden gebruikt.

#### *Artikel 9 Algemene aanduidingsregels*

In de algemene aanduidingsregels zijn twee regels opgenomen die betrekking hebben op een grenswijziging in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied ligt deels buiten het bestaand stedelijk gebied. Het betreft hier een uitbreiding van de kern Dommelen en daarom verzoekt de Gemeente Valkenswaard de Gedeputeerde Staten om tot grenswijziging over te gaan. Conform de procedureregels uit de Interim Omgevingsverordening is dit verzoek tot grenswijziging in het bestemmingsplan opgenomen door middel van twee gebiedsaanduidingen. De opgenomen gebiedsaanduidingen in het digitale plan zijn de basis voor het aanpassen van de kaart van de verordening. Op die manier sluiten het plan en een wijziging van de grenzen in de verordening naadloos op elkaar aan.

#### *Artikel 10 Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijken van het plan.

*Artikel 11 Algemene wijzigingsregels*

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

*Artikel 12 Algemene procedureregels*

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

*Artikel 13 Overige regels*

In dit artikel zijn de regels beschreven ten aanzien van het realiseren van parkeerruimte.

**7.2.3 Overgangs- en slotregels**

*Artikel 14 Overgangsrecht*

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

*Artikel 15 Slotregel*

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

# 8 Overleg en inspraak

## 8.1 Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het concept-ontwerpbestemmingsplan “Keizerstraat-Venbergseweg” voorgelegd aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Hieronder zijn beknopt de ontvangen reacties beschreven:

### *Provincie Noord-Brabant*

De Provincie geeft aan dat, naar hun mening, de beoogde ontwikkeling ruimtelijk voorstelbaar is. Wel vraagt de provincie aandacht voor de kwaliteitsverbetering van het landschap.

### *Waterschap De Dommel*

Het plangebied is gelegen in een attentiegebied waterhuishouding en een attentiegebied Keur waar het waterschap extra water wil vasthouden. Het Waterschap geeft aan dat het aspect water nader uitgewerkt dient te worden.

De reacties van de Provincie en het Waterschap geven aanleidingen om het bestemmingsplan aan te passen. Voor de vaststelling zullen de aanpassingen doorgevoerd zijn.

## 8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Keizerstraat-Venbergseweg” zal t.z.t. ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage worden gelegd, waarbij de gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Eventuele zienswijzen zullen later in de procedure hier beknopt worden samengevat en beantwoord. Ook zullen dan eventuele wijzigingen in het plan hier worden gemotiveerd.