

# Bestemmingsplan 'Kerkeind'



# INHOUDSOPGAVE

## Toelichting

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding en doel.....	7
1.2	Plankarakter.....	7
1.3	Opbouw bestemmingsplan.....	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Plangebied.....</b>	<b>9</b>
2.1	Inleiding.....	9
2.2	Situering.....	9
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader.....</b>	<b>13</b>
3.1	Inleiding.....	13
3.2	Rijksbeleid.....	13
3.3	Provinciaal beleid.....	15
3.4	Regionaal beleid.....	17
3.5	Gemeentelijk beleid.....	18
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Bestaande situatie.....</b>	<b>23</b>
4.1	Bestaande ruimtelijke kwaliteit.....	23
4.2	Bestaande functionele kwaliteit.....	23
4.3	Fysieke milieuwaarden.....	23
4.4	Historische kwaliteit.....	33
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Planbeschrijving.....</b>	<b>35</b>
5.1	Ruimtelijke structuur.....	35
5.2	Functionele structuur.....	36
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoeringsaspecten.....</b>	<b>37</b>
6.1	Handhaving.....	37
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	38
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Juridische regeling.....</b>	<b>39</b>
7.1	Algemeen.....	39
7.2	Artikelsgewijze toelichting.....	39
<b>Hoofdstuk 8</b>	<b>Overleg en inspraak.....</b>	<b>47</b>

8.1	Vooroverleg en inspraak .....	47
8.2	Zienswijzen .....	47

## **BIJLAGEN**

**Bijlage 1. Verkennend (asbest in) bodemonderzoek**

**Bijlage 2. Melding BUS-sanering**

**Bijlage 3. Berekening waterberging**

**Bijlage 4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**

**Bijlage 5. Ecologische quickscan**

**Bijlage 6. Archeologisch onderzoek (inclusief boorgegevens)**

**Bijlage 7. Aanmeldnotitie**

**Bijlage 8. Zienswijzennota Kerkeind**

# Bestemmingsplan

Toelichting  
Kerkeind

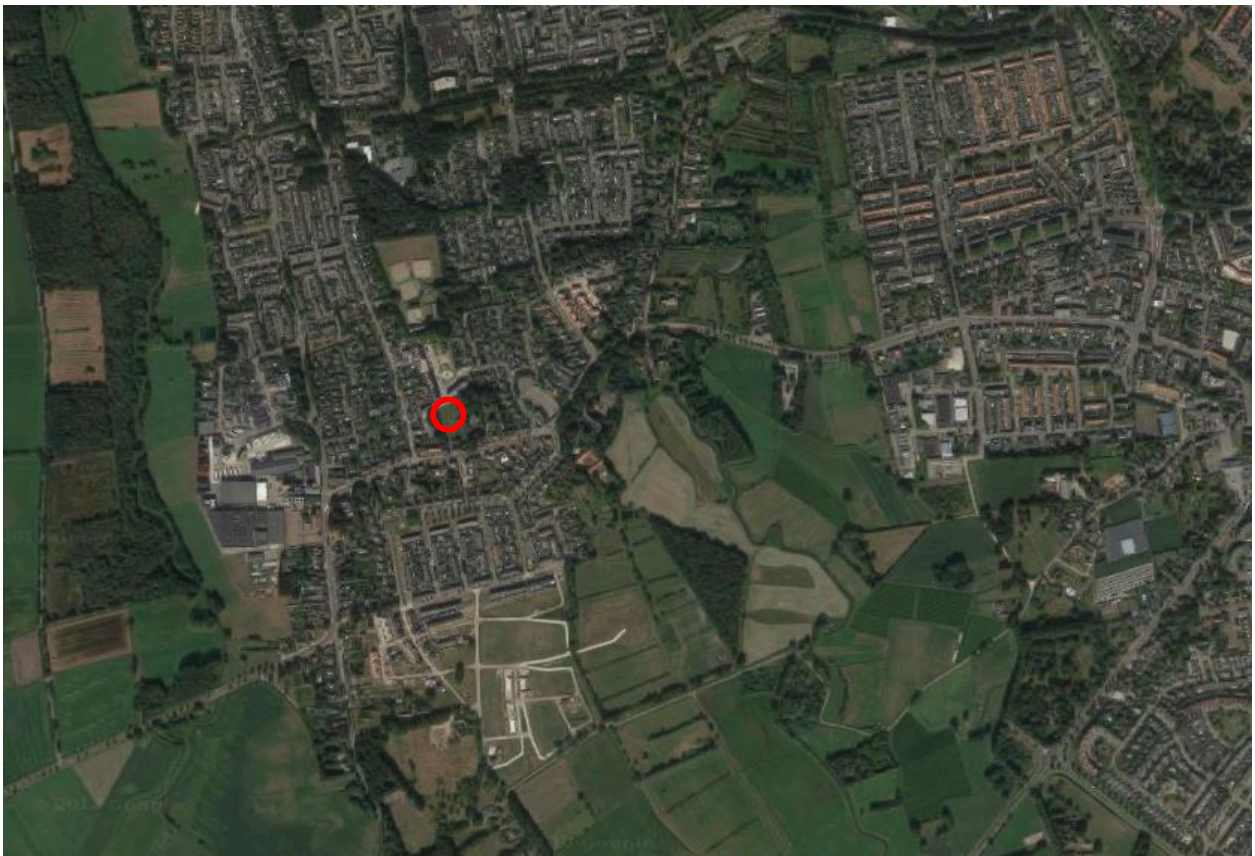


## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

Binnen het stedelijk gebied van Valkenswaard en Dommelen liggen her en der nog mogelijkheden om woningen te realiseren in de vorm van inbreiding. Eén van deze locaties is gelegen aan het Kerkeind te Dommelen. Aansluitend aan plan Kerkakkers liggen hier nog enkele (diepe) achtertuinen behorende bij de woningen aan de Bergstraat 54 t/m 58. Er is een plan ontwikkeld op basis waarvan er maximaal 8 woonkavels worden ontwikkeld in de hierbedoelde zone.

Om het beoogde plan te kunnen realiseren, dient het geldende bestemmingsplan te worden herzien. Hetgeen voorligt betreft het bestemmingsplan op basis waarvan planologische ruimte wordt geboden om de beoogde woningen te realiseren.



**Figuur 1. Ligging plangebied in groter verband**

### 1.2 Plankarakter

Op onderdelen wijkt het beoogde plan af van het geldende planologische regime en is er sprake van een ontwikkelingsgericht karakter. De herziening heeft in hoofdzaak betrekking op het toevoegen van 2 bouwvlakken (wonen) binnen de vigerende bestemming 'Wonen' die ruimte bieden voor respectievelijk maximaal 2 en 6 woonkavels. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een actuele maatwerkregeling toegepast, waarin de planontwikkeling een planologisch-juridische vertaling krijgt.

### 1.3 Opbouw bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten:

- **deel 1**, toelichting: in dit deel wordt alle ruimtelijk relevante informatie met betrekking tot het beoogde plan gegeven.
- **deel 2**, planregels: dit betreft het juridisch kader waarin alle gebruiks- en bouwregels worden beschreven.
- **deel 3**, verbeelding: dit betreft de (plan)kaart, waarop af te lezen is op welk (deel van het) gebied de (specifieke) planregels betrekking hebben.

Wat voorligt betreft deel 1: de toelichting. In deze toelichting is in hoofdstuk 2 het plangebied beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het beleidskader is gepresenteerd. Hoofdstuk 4 beschrijft de bestaande situatie alsmede de fysieke milieuwaarden en de historische kwaliteit van het plangebied en haar omgeving. Daarnaast komen de diverse relevante planologische (omgevings)aspecten aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt het beoogde ontwikkelplan beschreven. Hoofdstuk 6 richt zich op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 7 bevat de juridische toelichting waarbij voor elke bestemming een toelichtende omschrijving de regels nader uitlegt. Tenslotte is in hoofdstuk 8 de gevolgde procedure beschreven. De planregels en de verbeelding zijn als separate documenten (respectievelijk deel 2 en 3) bijgevoegd.



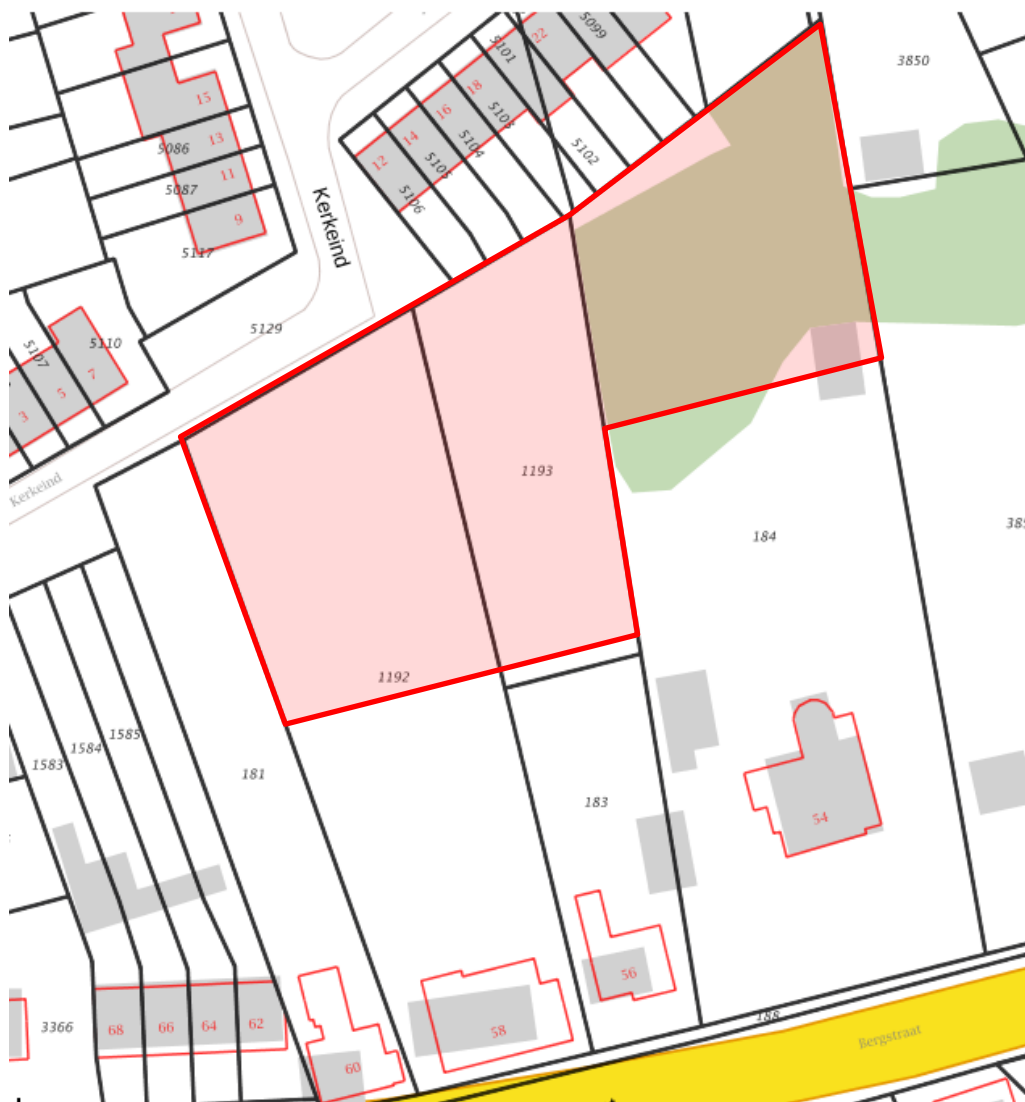
## Hoofdstuk 2 Plangebied

### 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het plangebied en haar omgeving. Tevens wordt voor het plangebied de bestaande juridische regeling omschreven.

### 2.2 Situering

Het plangebied is gelegen in de kern Dommelen, binnen de gemeente Valkenswaard. Dommelen is een kerkdorp gelegen in de streek de Kempen en ligt ten westen van de kern Valkenswaard. De percelen waarvoor lijkend bestemmingsplan betrekking op heeft, zijn kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie G, nummers 184, 1192 en 1193 (zie figuur 2).



**Figuur 2. Huidige kadastrale situatie**

Zoals aangegeven wordt het plangebied gevormd door het achterste deel van de achtertuinen behorende bij de woningen aan Bergstraat 54, 56 en 58. Deze tuinen zijn thans tot wel 80 meter diep en bieden daarmee voldoende ruimte voor de ontwikkeling van de beoogde woonkavels. De tuinen kennen momenteel een gevarieerde inrichting. Het ene perceel kent relatief dichte begroeiing (bomen) terwijl de andere bestaat uit gras.



**Figuur 3. Luchtfoto met betreffende plangebied (in rood)**

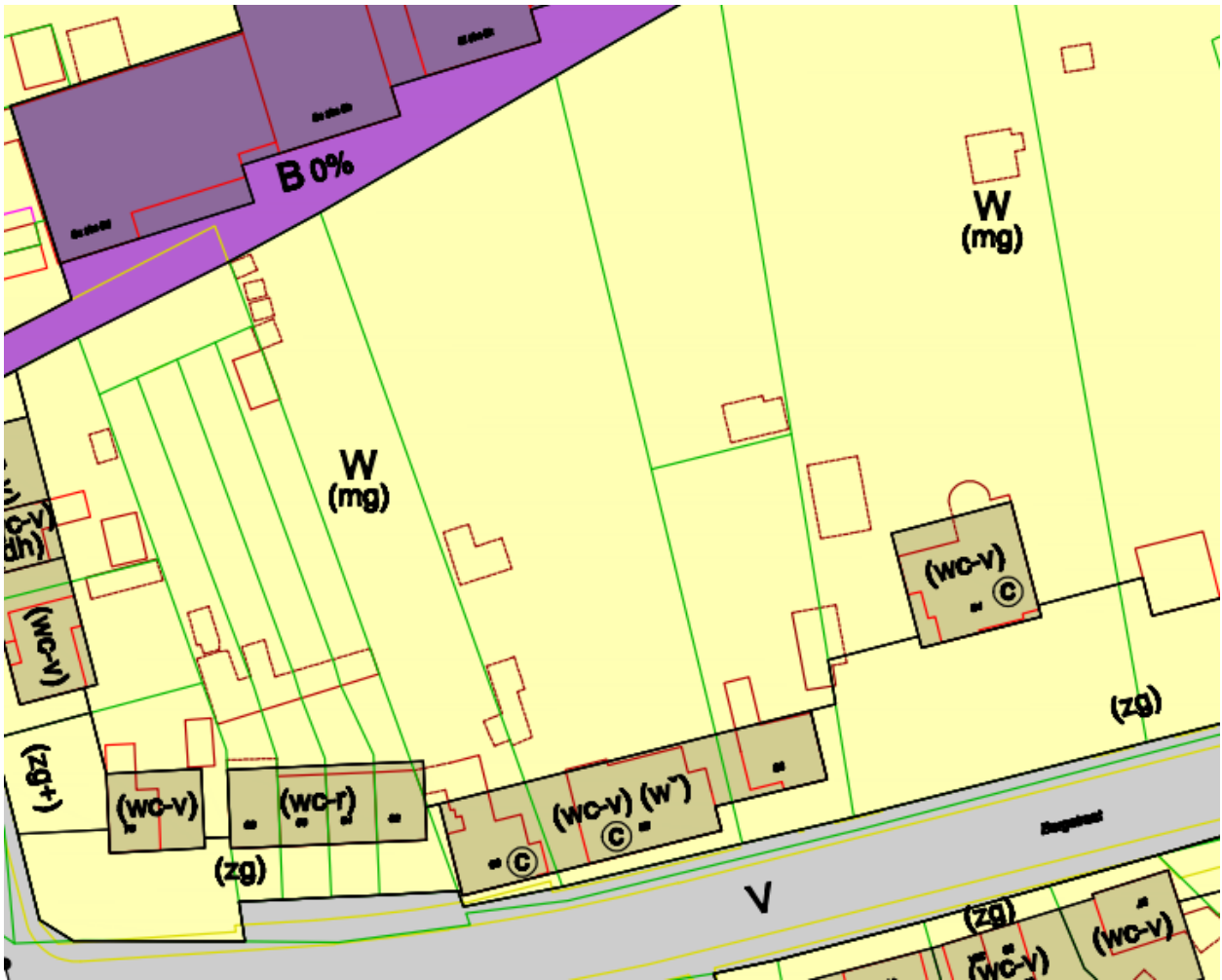


**Figuur 4. Bestaande situatie aan de Kerkeind (gezien vanaf de Kerkakkerstraat)**

## 2.3 Bestaande juridische regeling

### *Bestemmingsplan 'Dommelen 2009'*

Het vigerende bestemmingsplan dat met het onderhavige bestemmingsplan wordt herzien, betreft het bestemmingsplan "Dommelen 2009". Dit plan werd op 1 juli 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.



**Figuur 5. Uitsnede geldende bestemmingsplankaart**

Het plangebied heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Dommelen 2009' de bestemming 'Wonen'. Aangezien er voor dit deel van de achtertuinen geen bouwvlak van toepassing is, is de bouw van de woningen, zoals beoogd, niet toegestaan.

Ook via de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkings- en wijzigingsregels is de benodigde planologische ontwikkelruimte niet toe te kennen. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien om de beoogde woningen te kunnen ontwikkelen.



## Hoofdstuk 3    **Beleidskader**

### 3.1    **Inleiding**

Dit hoofdstuk richt zich op de relevante beleidsaspecten die van toepassing zijn op de projectlocatie en het beoogde initiatief.

### 3.2    **Rijksbeleid**

#### 3.2.1    **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. (concurrerend)
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. (bereikbaar)
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn. (leefbaar en veilig)

De SVIR vervangt onder meer de volgende nota's:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

#### Oplossingsrichtingen

Verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Bij gebiedsontwikkelingen moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen wordt een *ladder voor duurzame verstedelijking* geïntroduceerd: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De 13 nationale belangen zijn:

*Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland*

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.

*Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.*

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

*Waarborgen kwaliteit leefomgeving*

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

*Overkoepelend*

13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

**Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

**3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde 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. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende 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.

Aan het Barro zijn inmiddels een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de onderwerpen 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. Het gewijzigde Barro is per 1 oktober 2012 in werking getreden.

### **Conclusie**

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing.

### **3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen (Bro, artikel 3.1.d). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Er is een handreiking voor de ladder geformuleerd die stapsgewijs laat zien welke aspecten relevant zijn bij de beoordeling of een plan/ontwikkeling ladder-plichtig is. De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast is het relevant of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Onderhavig plan gaat uit van maximaal 8 nieuwe woningen, waarmee het plan géén ladderplichtige ontwikkeling is.

Voor de woningbouwprogrammering levert dit beperkte aantal (maximaal 8 extra woningen) geen probleem op. In lijn met het raadsbesluit (september 2015) over de prioritering van de woningbouwplannen valt dit initiatief in categorie 1-plannen. Dit zijn plannen, niet zijnde een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van een provinciaal belang. In de woningbouwprioritering van september 2015 is rekening gehouden met 30 verspreide omgevingsvergunningen. Onderhavig plan past daarbinnen. De 8 eengezinswoningen passen bij het uitgangspunt van de toekomstvisie om naast jongeren ook jonge gezinnen aan te trekken of te laten doorstromen. Bij doorstroming blijven er woningen achter in de bestaande voorraad die geschikt kunnen zijn voor jonge gezinnen.

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014**

In 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) vastgesteld. De Svro is in 2014 partieel herzien, waarbij onder andere het gewijzigde beleid op het gebied van natuur (realisering van het natuurnetwerk) en veehouderij (transitie naar zorgvuldige veehouderij) zijn verwerkt. De Svro 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. De Svro bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de Verordening ruimte, waarin de kaderstellende elementen uit de Svro zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De Svro gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden 2 ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn in dit gebied gericht op de eigen behoefte.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het stedelijk concentratiegebied en past daarmee binnen de visie om de verstedelijkingsopgave in het stedelijk concentratiegebied. De beleidsmatige uitgangspunten van de structuurvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in het geding is, uitgewerkt in de Verordening Ruimte; een pakket van regels waaraan ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen.

### **3.3.2 Verordening ruimte 2014**

In de Verordening ruimte 2014 vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening ruimte 2014 geldt als vervanging van de Verordening ruimte 2012.

In artikel 3 van de regels in de Verordening ruimte 2014 worden de algemene regels ten aanzien van het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit gegeven. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is uiteengezet in drie artikelen:

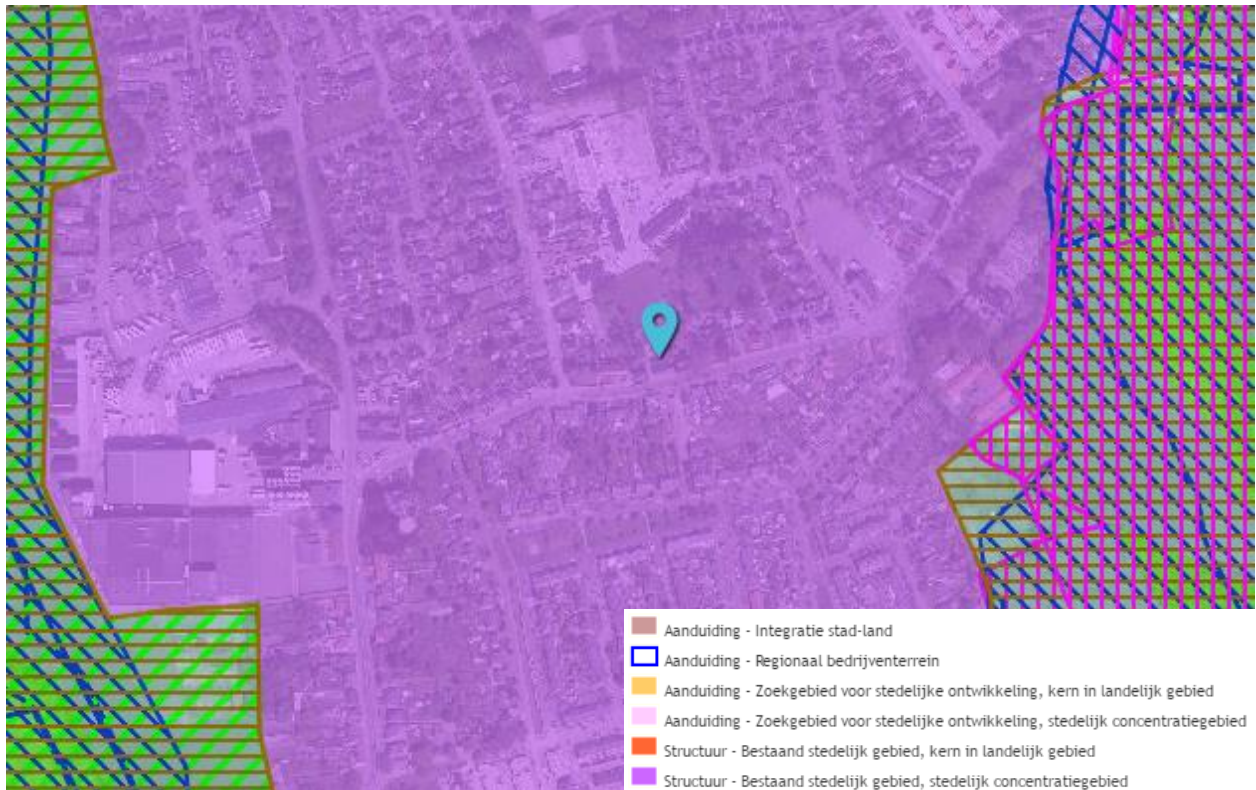
- *Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*  
Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is het gebruik van bestaande ruimte. Dit betekent dat gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen en dat ontwikkelingen worden verantwoord middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Er moet ook rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving.
- *Kwaliteitsverbetering van het landschap*  
Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het gebied of de omgeving. De verbetering moet zijn financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd en passen in het ruimtelijk beleid. Er moet ook verantwoord worden hoe de regionale afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap worden nagekomen.
- *Afwijking in verband met maatwerk*  
Bij ontwikkelingen van een groot openbaar belang kan worden afgeweken van provinciaal beleid. Nieuwvestiging is echter alleen mogelijk als aangetoond kan worden dat er geen mogelijkheden zijn voor vestiging.

Deze algemene regels zijn van toepassing op zowel stedelijk, als landelijk gebied.

Op basis van de kaart behorende bij de Verordening ruimte 2014 is op te maken dat het plangebied is gelegen in het zogenoemde 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand



stedelijk gebied.” De gemeente heeft in dat geval beleidsruimte om gewenste en benodigde verbeteringen en herstructureringen in het stedelijk gebied door te voeren. De provincie acht het niet van provinciaal belang om hieraan specifiek locatiegericht beleid te koppelen.



**Figuur 6. Integrale plankaart met structuren en aanduiding Verordening ruimte 2014**

### Conclusie

Het plan is passend binnen de provinciale regels. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. Met de ontwikkeling van de beoogde woningen wordt de renovatie van een cultuurhistorische woonboerderij gefinancierd, zodat deze door leegstand niet nog verder verpauperd.

## 3.4 Regionaal beleid

### 3.4.1 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 aan te pakken. De regio kiest daarom voor drie belangrijke regionale woonthema's:

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

### Conclusie

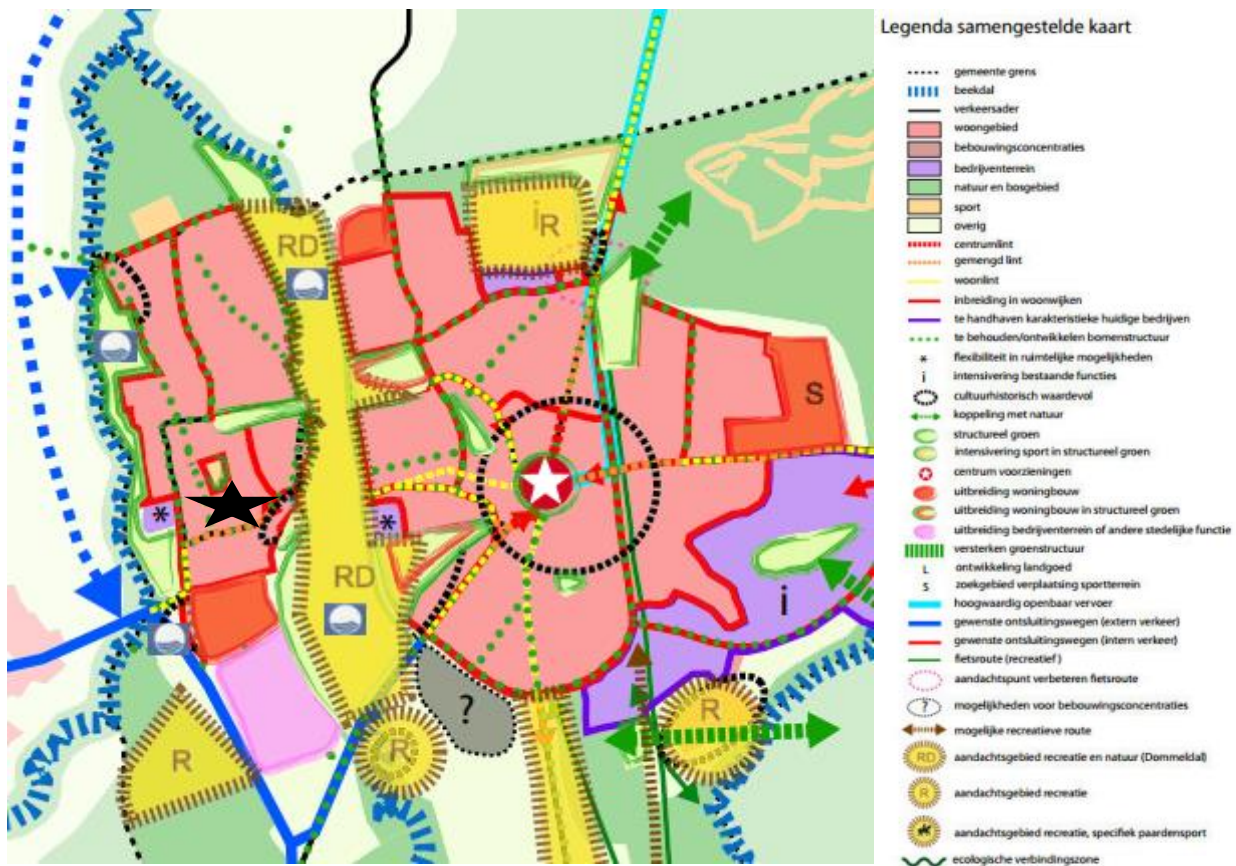
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie regio Eindhoven, met name als het gaat om het duurzaam vernieuwen van de bestaande voorraad.

### 3.5 Gemeentelijk beleid

#### 3.5.1 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.



Figuur 7. Structuurvisiekaart met plangebied (gele ster)

In de structuurvisie is aangegeven dat bij eventuele nieuwe inbreidingsmogelijkheden uitgangspunt is dat de ontwikkeling dient aan te sluiten bij de bestaande omgeving. Bij inbreiding in woonwijken is het 'dorps' bouwen uitgangspunt. Dit kan invulling krijgen door kleinschaligheid, diversiteit in de bebouwing en geleidelijke overgangen.

Voorliggend plan richt zich op het benutten van een achtertuin waarbij aansluiting wordt gezocht bij de inrichting van de omliggende gronden met woningen. Door de beoogde woningen te realiseren wordt deze inbreidingslocatie (Kerkakkerstraat) verder afgerond.

## **Conclusie**

Onderhavig plan betreft de nieuwbouw van maximaal 8 woningen in het bestaand bebouwd gebied, waarmee de renovatie van de cultuurhistorische woonboerderij bekostigd kan worden. De geplande grondgebonden woningen sluiten aan bij de structuur en bebouwing van de omgeving. Deze ontwikkeling past binnen het beleid uit de Structuurvisie.

### **3.5.2 Gemeentelijk woningbouwbeleid**

In 2009 is een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek had tot doel de ontwikkeling van de woningbehoefte tot 2020 in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin in kaart te brengen. Aan de hand van de onderzoeksresultaten is een woningbouwprogramma opgesteld. Naar aanleiding van de vastgestelde provinciale prognose naar de bevolkings- en huishoudensontwikkeling van oktober 2014 en de reeds in 2014 gebouwde/gesloopte aantallen woningen geldt voor de gemeente Valkenswaard een woningbouwbehoefte van 877 woningen in de periode 2015 tot en met 2024. De in het woningmarktonderzoek opgenomen conclusies zijn derhalve niet meer actueel. De gemeente conformeert zich bij raadsbesluit van 24 september 2015 aan de provinciale prognoses en prioriteert haar woningbouwplannen. Wel zal de gemeente, conform het woningmarktonderzoek, in blijven zetten op woningbouwplannen voor starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren.

### **Beoordeling**

De beoogde ontwikkeling betreft geen ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame ontwikkeling. Daarvoor moet sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling met minder dan 10 woningen betreft geen stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling vindt bovendien plaats in categorie 1, zoals beschreven in het raadsvoorstel van 24 september 2015 over de woningbouwprioritering. Daarin werd gesteld: "De plannen in categorie 1 kunnen tot realisatie worden gebracht, mits wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening zonder dat de ladder duurzame verstedelijking hoeft te worden toegepast. Er is geen sprake van een provinciaal belang en er is ook geen reactieve aanwijzing van de provincie te verwachten. Er is dan ook wettelijk gezien geen belemmering om deze plannen in principe te laten doorgaan." Omdat de impact van deze categorie op het totaal aantal te realiseren woningen (woningcontingent) relatief klein is, levert de beoogde ontwikkeling geen belemmering op voor andere plannen.

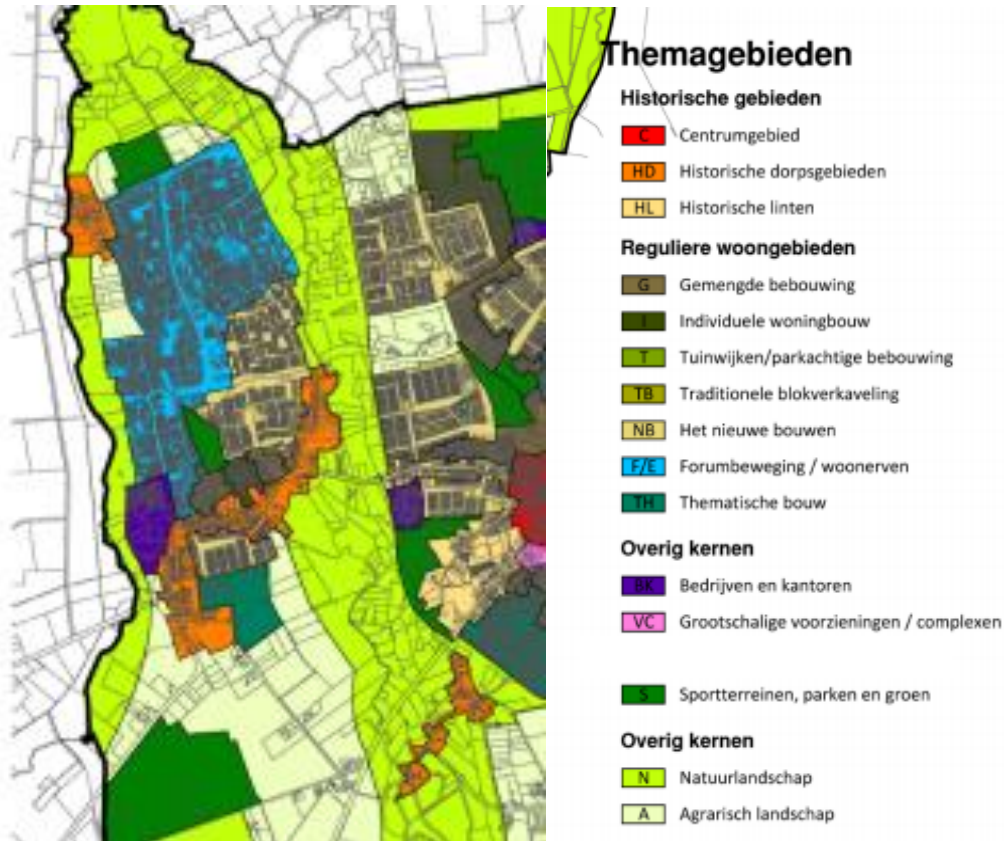
Met het beoogde segment wordt de doelgroep gezinnen bediend (doorstromers) die zich ofwel in Valkenswaard vestigen, ofwel een woning achterlaten die geschikt is voor jonge gezinnen. De betreffende woningen zijn daarnaast geschikt om vroeg of laat levensloopbestendig te maken. De behoefte aan levensloopbestendige woningen zal in de toekomst toenemen met het oog op de toenemende vergrijzing.

### **3.5.3 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.

De gemeenteraad heeft op 24 maart 2016 de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' vastgesteld. De 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' is bedoeld als integraal toetsingskader voor welstandstoezicht en zal onder andere gebruikt worden bij de advisering door de welstandscommissie bij omgevingsvergunning-aanvragen en ruimtelijke ontwikkelingen. Hiermee is het de opvolger van de Welstandsnota.

De locatie is aangeduid als 'Historisch dorpsgebied', zie figuur 8.



Figuur 8. Uitsnede Nota Ruimtelijke kwaliteit

### Algemene karakteristiek

Veel Brabantse dorpen en bebouwingslinten zijn ontstaan langs historisch belangrijke doorgaande wegen. Ook in de gemeente Valkenswaard zijn een aantal karakteristieke (lint) dorpen en bebouwingslinten aanwezig. Deze oorspronkelijke dorpsgebieden en de bebouwingslinten zijn herkenbare elementen in de historische opbouw van de gemeente en zijn belangrijk voor de oriëntatie binnen de gemeente, zij zijn belangrijke herkenbare schakels in het routenetwerk.

De oude dorpsgebieden zijn vooral agrarische nederzettingen en lintdorpen met een relatief open structuur en kleinschalige bebouwing en een zekere variatie aan stijlen en vormen. Binnen deze dorpen komen nog onbebouwde percelen voor die in gebruik zijn als tuin of weilandje. Op de kruisingen is vaak sprake van een verdichting. Kerken, oude molens, hoeves en (woon)boerderijen refereren nog sterk aan het verleden.

In de gehuchten zijn nog enkele agrarische bedrijven, zoals in de Hoeve en Voorste en Achterste Brug. Daarnaast wordt in de dorpen vooral gewoond. Daarnaast komen functies als agrarische activiteiten, detailhandel, ambachten en bedrijfsmatige activiteiten op zij- en achterterreinen voor.

De openbare ruimte in de dorpsgebieden bestaat uit smalle wegen en straten met vaak groene grasbermen en soms smalle trottoirs die de overgang maken naar de aanliggende kavels.

### Bergstraat

Langs de oude route van Valkenswaard naar Bergeijk en Eersel is het dorp Dommelen ontstaan. Het dorp heeft van oorsprong een lintstructuur langs deze wegen met een groene sfeer. De bebouwing aan de Dommelstraat is afwisselend met historische villa's en grote nieuwere woningen op ruime percelen. Nabij de kruising met de Bergstraat staan fraaie arbeiderswoningen. Enkele nieuwere grote woningen passen niet in dit fraaie beeld door een onsamenhangende architectuur.

Langs het oostelijke deel van de Bergstraat staan grote losse panden met veel hoogwaardig groen er omheen. Het oostelijk deel tot aan de brouwerij heeft een ander karakter. De gevarieerde bebouwing staat dicht op elkaar, dichter op de weg en de sfeer is minder groen. Op enkele plekken staan ook hier grote panden op ruimere kavels met meer groen. Deze vooral vooroorlogse villa's geven een belangrijke kwaliteit aan het lint.

Het cultuurhistorische deel van de grote brouwerij is een belangrijk beeldbepalend element aan de bocht met de Westerhovenseweg. Men rijdt hier van beide richtingen op aan en het is vanuit de omgeving te zien.

### **Beoogd plan**

Het beoogde plan ziet toe op de ontwikkeling van 8 woningen aan Kerkeind. Hoewel de woningen op basis van figuur 8 gelegen zijn binnen de begrenzing van het historisch dorpsgebied in relatie tot de Bergstraat, zullen de woningen geen relatie kennen met de Bergstraat. De woningen worden in de achtertuinen van de bestaande woningen aan Bergstraat 54, 56 en 58 gerealiseerd en worden ontsloten via Kerkeind. Daarmee hebben de nieuwe woningen veel eerder ene relatie met het gebied ten noorden van het Kerkeind. Het aangrenzend gelegen deelgebied is aangeduid als 'gemengde bebouwing'.

### **Algemene karakteristiek 'gemengde bebouwing'**

Valkenswaard wordt gekenmerkt door een groot aantal gebieden met een gemengde bebouwing. Ook in Dommelen komen twee (kleine) gebieden voor. In de loop der tijd heeft er rondom de dorpskern en aan sommige linten een verdichting van het bebouwingspatroon plaatsgevonden. Daarnaast is, na de organische groei van oorspronkelijke bebouwingslinten vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw, op een meer planmatige wijze verder uitgebreid. Tussen deze uitbreidingen zijn veelal gemengde bebouwingsgebieden ontstaan met smalle diepe kavels die de ontstane leemten invulden.

In de kernen Valkenswaard en Dommelen zijn zo een aantal gebiedjes ontstaan met een zeer gevarieerd bebouwingsbeeld. De bebouwing heeft een gevarieerd karakter door de langere periode waarin de gebouwen zijn opgericht. De bebouwing varieert in typologie van landelijk (bijvoorbeeld een voormalige boerderij) tot substedelijk (zoals een appartementengebouwje of een kleine planmatige inbreiding of serie van enkele woningen). De bebouwing bestaat uit één of twee lagen met kap staat zowel haaks als evenwijdig aan de weg en de rooilijnen volgen het straatverloop.

Kapvormen lopen uiteen van zadeldaken bij tweekappers en rijtjeswoningen tot mansarde, samengestelde) schilden piramidedaken bij vrijstaande woningen. Ook komen verschillende voortuindiepen voor.

Bijzondere kwaliteiten in deze gebieden hangen vooral samen met kwaliteiten van de aanwezige bebouwing, met name door het bebouwingsbeeld uit het begin van de vorige eeuw.

### **Richtlijnen**

Voor nieuwe ontwikkelingen binnen de deelgebieden 'gemengde bebouwing' zijn de volgende richtlijnen geformuleerd:

#### *Gebouwen*

- Neem de bestaande min of meer organisch gegroeide omgeving als referentiepunt voor alle nieuwe bouwwerken.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Sluit voor dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) zoveel mogelijk aan op eerder gebouwde typen in blok of buurt. Streef naar eenduidigheid zodat een kakafonie van verschillende aan- op- en uitbouwen wordt voorkomen.
- Volg bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding de bestaande rooilijn of de rooilijn van de naastgelegen panden en ontwikkel in overeenstemming met de bestaande kenmerken.
- Maak straatgerichte gevels met in de directe omgeving passende dakvormen.

#### *Percelen*

- Houd de voortuinen open en groen. Verharde voortuinen bijvoorbeeld voor gebruik als parkeerplaats en weggehaalde erfafscheidingen dragen niet bij aan de groene sfeer.
- Maak lage erfscheidingen langs de straten.

#### *Openbare ruimte*

- Koester bestaand openbaar groen.
- Respecteer zoveel mogelijk de straatprofielen.
- Wees zorgvuldig bij aansluitingen van materialen in de openbare ruimte, voorkom een veelheid aan materialen en kleuren.

Voor de verdere planuitwerking is met deze richtlijnen rekening gehouden.

#### **3.5.4 Agenda 22**

Sinds de ratificatie van het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap zijn gemeenten verplicht om invulling te geven aan dit verdrag. De bedoeling van het verdrag is dat de samenleving er voor zorgt dat er zo weinig mogelijk obstakels zijn voor 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. Dit beleidskader moet nog leiden tot een uitvoeringsplan. Vooruitlopend daarop is toch gekeken naar raakvlakken die het wettelijk kader heeft met voorliggend bestemmingsplan "Kerkeind".

Voor onderhavig bestemmingsplan komen de relevante aspecten uit het genoemde VN-verdrag vooral neer op het openbaar gebied. Tijdens de behandeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zal de beoordeling plaatsvinden of hieraan wordt voldaan.

Eén aspect ingevolge de wettelijke bepaling is in elk geval direct toepasbaar op het plangebied:

- Veilige verlagingen van trottoirs op de hoeken van de straat zodat oversteken voor mensen met een fysieke beperking wordt vergemakkelijkt.

## Hoofdstuk 4 Bestaande situatie

### 4.1 Bestaande ruimtelijke kwaliteit

Dommelen is een oude dorpskern die is ontstaan uit lintbebouwingen en buurtschappen. In het verleden heeft rond o.a. de Kerkakkerstraat en Bergstraat centrumvorming plaatsgevonden en zijn de linten verdicht. In beginsel betrof dit agrarische erven met daarachter de akkergronden. Later is inbreiding ontstaan met burgerwoningen. Dit proces gaat tot op heden voort.

De percelen aan de Bergstraat 54, 56, en 58 zijn gemiddeld 100 meter diep. De achterzijden van deze percelen grenzen aan de Kerkeind. De diepe percelen lenen zich uitstekend voor een herverkaveling, waarbij een toevoeging van maximaal 8 woningen aan de achterzijde van het perceel de stedenbouwkundige kwaliteit aan de Kerkeind zeer ten goede komt. Hier doet zich thans een achterzijde-situatie voor, waarvan de kwaliteit te wensen over laat.

### 4.2 Bestaande functionele kwaliteit

In functioneel opzicht is het plangebied in gebruik als tuinen behorende bij de woningen aan de Bergstraat 54, 56 en 58. De directe omgeving van het plangebied heeft primair een functie als woongebied. Ten noorden van het plangebied was voorheen een groot bedrijf aanwezig. Inmiddels is dit bedrijf gesloopt en vervangen door het nieuwbouwplan "Meerishof".



**Figuur 9. Huidig gebruik van het plangebied**

### 4.3 Fysieke milieuwaarden

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die verband houden met, of betrekking hebben op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat daarbij meestal om de wisselwerking met de omgeving. Welke gevolgen heeft het initiatief voor de omgeving en omwonenden? Maar ook, welke gevolgen hebben activiteiten in de omgeving voor de mogelijkheden op de projectlocatie?

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering (§ 4.3.1)
- Bodem (§ 4.3.2)
- Externe veiligheid (§ 4.3.3)
- Luchtkwaliteit (§ 4.3.4)
- Water (§ 4.3.5)
- Weg-, spoor-, en industrielawaai (§ 4.3.6)
- Natuur (§ 4.3.7)

#### 4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uitvoeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

#### **Onderzoek en conclusie**

Op basis van de vigerende bestemmingsplankaarten is gekeken waar zich in de omgeving van het plangebied bedrijven bevinden. Voorheen bevond zich aan de overzijde van het plangebied een groot bedrijf. Dit bedrijf is inmiddels gesloopt en herontwikkeld tot woningbouw. Daarnaast bevindt zich aan de Kerkakkerstraat 11 een dierenkliniek. De dierenkliniek ligt op meer dan 50 meter afstand en vormt daarmee geen belemmering. Voor de rest bevinden zich aan de Bergstraat wat kleinschalige voorzieningen (horeca, detailhandel, kantoor). Ook deze voorzieningen liggen op meer dan 50 meter afstand en vormen daarmee geen belemmering. Het enige bedrijf dat op basis van de VNG met zijn richtafstand over het plangebied reikt is de Dommelsche bierbrouwerij. Een bierbrouwerij heeft op basis van de VNG een grootste richtafstand van 300 meter voor het aspect geur. De afstand tussen het plangebied en de bierbrouwerij is circa 250 meter. Echter blijkt uit het bestemmingsplan Kerkakkerstraat, die ruimte biedt aan de ontwikkeling van woningen op kortere afstand van de brouwerij, dat de bierbrouwerij buiten de invloedssfeer van het plangebied ligt. Dit is destijds gebleken uit de gemeentelijke inventarisatie van milieuvergunningen.

#### **4.3.2 Bodem**

##### **Doelstelling en (wettelijk) beleidskader**

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen.

Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten 'ernstige vervuilingen' in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor voorliggend bestemmingsplan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies van het onderzoek weergegeven. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

##### **Onderzoek en conclusie**

In verband met de geplande ontwikkeling is een verkennend asbest en bodemonderzoek uitgevoerd. De complete rapportage is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit de rapportage weergegeven.

##### Conclusie onderzoek

###### *Algemene bevindingen veldwerkzaamheden*

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,4 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (baksteen, metselpuin en puin) waargenomen.



## Grond

Mengmonster MM2 en MM3 zijn sterk verontreinigd met zink. Tevens zijn er licht verhoogde gehalten aan PAK, som PCB en enkele zware metalen aangetroffen. Vervolgens zijn de betreffende mengmonsters uitgesplitst en zijn de separate grondmonsters op zink onderzocht. Hieruit blijkt dat de bovengrond van boring B3, B4, B18 en B21 sterk verontreinigd is met zink en de bovengrond van boring B19 en B22 matig verontreinigd is met deze parameter.

In mengmonster MM1 en MM4 (bovengrond) is een licht verhoogd gehalte met cadmium aangetoond. In mengmonster MM5 (ondergrond) zijn geen verhogingen aangetroffen.

De sterke verontreiniging is vervolgens horizontaal binnen de perceelsgrenzen afgeperkt middels de aanvullende boringen B101 t/m B110. Verticaal is de sterke verontreiniging afgeperkt middels grondmonster B3-4.

## Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B1 zijn analytisch licht verhoogde gehalten met barium en cadmium en een matig verhoogd gehalte met zink aangetoond. In het grondwater uit peilbuis B101 is analytisch een licht verhoogd gehalte met barium en een sterk verhoogd gehalte met zink aangetroffen.

## Asbest in grond

In de grondmengmonsters ABGMM1 en ABGMM2 afkomstig van de grond rondom de bijgebouwen met asbestdaken zijn geen verhoogde gehalten met asbest aangetroffen.

## Toetsing hypothese grond en grondwater

De hypothese 'verdacht' dient op basis van de resultaten formeel gezien te worden aanvaard.

## Toetsing hypothese asbest

De hypothese 'verdacht' dient op basis van de resultaten formeel gezien te worden verworpen.

## Aanbevelingen onderzoek

Aan de hand van onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk teneinde de locatie geschikt te maken voor de beoogde bestemming wonen.

Men dient bij (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen rekening te houden met o.a. de volgende zaken:

- Uitgaande van een oppervlak van 230 m<sup>2</sup> en een maximaal verontreinigingstraject van 1,2 meter, wordt de omvang van de sterk verontreinigde grond binnen de perceelsgrenzen geschat op circa 275 m<sup>3</sup>. Opgemerkt wordt dat het bodemvolume dat minimaal matig verontreinigd is, aanzienlijk hoger ligt;
- Voor de sanering dient een zogenaamde BUS (=besluit uniforme sanering) melding verricht te worden. Deze dient ter akkoord te worden overlegd aan het bevoegd gezag (lees: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant);
- de werkzaamheden dienen conform de BRL SIKB 6000 en 7000 (protocollen 6001 en 7001) te worden uitgevoerd;
- na afronding van de graafwerkzaamheden dient men een evaluatie (RUS) te overleggen aan het bevoegd gezag;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

## Conclusie algemeen

Middels het bodemonderzoek is de bodemkwaliteit voldoende vastgesteld. In het kader van de aangetroffen verontreiniging is inmiddels een melding BUS-sanering ingediend (zie bijlage 2). De verontreiniging zal worden gesaneerd tot het niveau wonen met siertuin. Het aspect bodem is hiermee voldoende onderbouwd.

### 4.3.3 Externe veiligheid

#### Wettelijk kader

Externe veiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit:

- het Besluit en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi & Revi),
- het Besluit en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Bevb & Revb),
- het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet (Bevt & Rb).

Eenzijds gaat het over de risicobronnen (bedrijven, buisleidingen of transportroutes). Anderzijds gaat het over de risico-ontvangers (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben). Wat betreft de risico-ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. In het Bevi wordt in artikel 1 een (niet-limitatieve) opsomming gegeven van wat onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten moet worden verstaan. In het algemeen zijn kwetsbare objecten aaneengesloten woonbebouwing, gebouwen waarin (of waarbij) groepen van circa 50 personen of groter gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven of gebouwen waarin (of waarbij) groepen beperkt zelfredzame personen verblijven. Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en gebouwen waarin (of waarbij) groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. Verder onderscheidt de wetgever het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu onbeschermd op die plaats aanwezig is.



Figuur 10. Uitsnede risicokaart met plangebied

Het PR kan op de kaart worden weergegeven met een zogeheten risicocontour: een lijn die punten verbindt met eenzelfde PR. Als grenswaarde voor de aanwezigheid van kwetsbare objecten en als richtwaarde voor de aanwezigheid van beperkt kwetsbare objecten geldt  $PR = 10^{-6}$ /jaar.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt als regel begrensd door de 1% letaliteitsgrens.

Het PR kan op de kaart worden weergegeven met een zogeheten risicocontour: een lijn die punten verbindt met eenzelfde PR. Als grenswaarde voor de aanwezigheid van kwetsbare objecten en als richtwaarde voor de aanwezigheid van beperkt kwetsbare objecten geldt  $PR = 10^{-6}$ /jaar.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt als regel begrensd door de 1% letaliteitsgrens.

#### **Onderzoek en conclusie**

Volgens de risicokaart is er in het plangebied en in de omgeving ervan de volgende risicobron aanwezig:

- Dommelsche Bierbrouwerij: ammoniak koelinstallatie: De afstand tot de plaatsgebonden risicoafstand =  $10^{-6}$  bedraagt 35 meter. Er is geen sprake van een invloedsgebied. De afstand van de planlocatie tot de ammoniakkoelinstallatie bedraagt circa 290 meter.

#### **4.3.4 Luchtkwaliteit**

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide ( $NO_2$ ) en fijn stof ( $PM_{10}$ ). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor  $PM_{10}$  of  $NO_2$  (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

### Onderzoek en conclusie

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m<sup>2</sup> kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m<sup>2</sup> nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM10 of NO<sub>2</sub>. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

### 4.3.5 Water

#### Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

#### *Beleid provincie Noord-Brabant*

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Water- en Milieuplan 2016-2021. Het PWMP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWMP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

#### *Beleid Waterschap De Dommel*

Het waterbeheerplan 2016 - 2021 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke

ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- Voldoende water voor landbouw en natuur
- Wateroverlast en hittestress
- Kringloop denken
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen
- Vergroten waterbewustzijn

#### *Keur Waterschap De Dommel*

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing, tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m<sup>2</sup> is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x Gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2.000 m<sup>2</sup> of groter is wordt er door het waterschap retentie geëist. Uitbreidingen van verhard oppervlak tussen de 2000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> dienen te voldoen aan de Algemene Regels van waterschap De Dommel. Voor uitbreidingen groter dan 10.000 m<sup>2</sup> geldt sowieso een vergunningplicht. Voor het afkoppelen van verhard oppervlak < 10.000 m<sup>2</sup> wordt er vanuit het waterschap geen retentie geëist.

#### **Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2013-2017**

De gemeente Valkenswaard en het waterschap de Dommel zijn overtuigd van de noodzaak om een goed functionerend rioolsysteem voor de inzameling en behandeling van afvalwater te beheren. Hierbij heeft de gemeente de verantwoordelijkheid voor de werking van het afvoersysteem naar de rioolwater- zuivering en het waterschap voor het functioneren van deze zuivering. Het uitgebreid Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) is hiervoor een belangrijk hulpmiddel. De doelen voor de gemeente Valkenswaard zijn de volgende:

- Zorgen voor inzameling van stedelijk afvalwater.
- Zorgen voor transport van stedelijk afvalwater.
- Zorgen voor inzameling van hemelwater (voor zover niet door particulier).
- Zorgen voor verwerking van ingezameld hemelwater.

- Zorgen dat (voor zover mogelijk) de grondwaterstand het gebruik van een gebied, volgens de bestemming, niet structureel belemmert. In de huidige planperiode van het vGRP ligt de nadruk voornamelijk op het vergaren van kennis, om in het volgende vGRP invulling te geven aan het gestelde doel.

Onderhavig plan wordt uitgevoerd conform de uitgangspunten van het VGRP.

#### **Onderzoek en conclusie**

Onderhavig initiatief betreft de bouw van maximaal 8 woningen. Voorheen was het gebied in gebruik als tuin en zo goed als geheel onverhard. In de nieuwe situatie hebben de maximaal 8 nieuwe kavels een gezamenlijke oppervlakte van 3.737m<sup>2</sup>. Circa 1.250m<sup>2</sup> daarvan zal worden verhard (bebouwing danwel bestrating). Deze toename van het verharde oppervlak is dermate gering dat het in het kader van de Keur 2015 vrijgesteld is van een bergings- en infiltratievoorziening. Derhalve wordt voldaan aan het beleid van Waterschap de Dommel.

Echter conform de doelen die in het Verbreed Gemeentelijke Rioolplan 2013-2017 zijn gesteld, zijn wel aanvullende maatregelen noodzakelijk en dient het hemelwater op eigen terrein te worden opgevangen en verwerkt. In het plan zullen voorzieningen worden getroffen voor het bergen van 85,32 m<sup>3</sup> hemelwater. Hiervoor is de volgende rekensom gehanteerd: 1.422 (oppervlakte in m<sup>2</sup>) \* 60 mm / 1000 = 85,32 m<sup>3</sup>. In bijlage 3 is een uitgebreidere berekening opgenomen van de toevoeging aan verharding en de daaruit voortvloeiende opgave waterberging.

De waterberging zal worden opgelost door onder de bestrating een waterbergende fundatie aan te leggen. Indien dat niet voldoende is, zal op het perceel van de woningen een voorziening worden opgenomen in de vorm van een infiltratiekrat of een wadi.

Als uitgangspunt geldt verder dat er bij het bouwen van de woningen geen uitloogbare materialen (bijvoorbeeld zinken dakgoten, lood, etc.) worden gebruikt die mogelijk de waterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Dit is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet-verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken zoals daken. Het hemelwater en huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden aangeboden aan de perceelsgrens en vervolgens aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

#### **4.3.6 Weg-, spoor- en industrielawaai**

##### **Doelstelling en (wettelijk) beleidskader**

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaai;
- spoorweglawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. In deze wet is onder ander vastgelegd welke geluidsniveaus op de gevel van nieuwe woningen, ten gevolge van wegverkeer, maximaal toelaatbaar zijn. In beginsel geldt dat de geluidsbelasting op nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Op grond van artikel 76 lid 1

van de Wet geluidhinder dienen bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan de grenswaarden van de Wet geluidhinder in acht te worden genomen.

Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er liggen geen geluidszones van het spoorlawaai, industriellawaai en vliegtuiglawaai over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden. Op het aspect wegverkeerslawaai wordt hier nader ingegaan.

#### **Onderzoek en conclusie**

De nieuw te realiseren woningen liggen binnen de kom van de kern Dommelen. De woningen komen te liggen aan de Kerkeind. Vrijwel alle wegen in de omgeving zijn 30 km/uur wegen, met uitzondering van de Bergstraat.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidbelasting op nieuw te realiseren woningen als gevolg van een bestaande weg, bedraagt 48 dB Lden. De maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 63 dB.

Door Tritium Advies is een onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (zie bijlage 4). De 8 te realiseren woningen zijn in dit onderzoek getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder (Wgh) en er is aangegeven wat de consequenties zijn. Op basis van de resultaten is vervolgens beoordeeld of voor de te realiseren 8 woningen extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Bergstraat. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur weg (Kerkeind). Echter, vanwege het kleine aantal woningen dat aan deze weg gelegen is, en de daarmee te verwachte lage etmaalintensiteit, wordt deze weg beschouwd als zijnde niet akoestisch relevant.

Voor de Bergstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de 8 nieuwe woningen aan de Kerkeind overschrijdt.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde wordt voor de 8 nieuwe woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

#### **4.3.7 Natuur**

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Wet natuurbescherming. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is ook verankerd in de Wet natuurbescherming.

#### **Onderzoek en conclusie**

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage 5). Onderstaand zijn de conclusies en adviezen uit het rapport opgenomen.

#### Conclusie

##### *Soorten*

In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).

##### Effecten en ontheffingen

Door conform het advies rekening te houden met eventueel broedende vogels, worden effecten eenvoudig voorkomen. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor de plannen niet noodzakelijk.

##### *Beschermde gebieden*

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uitgesloten zijn.

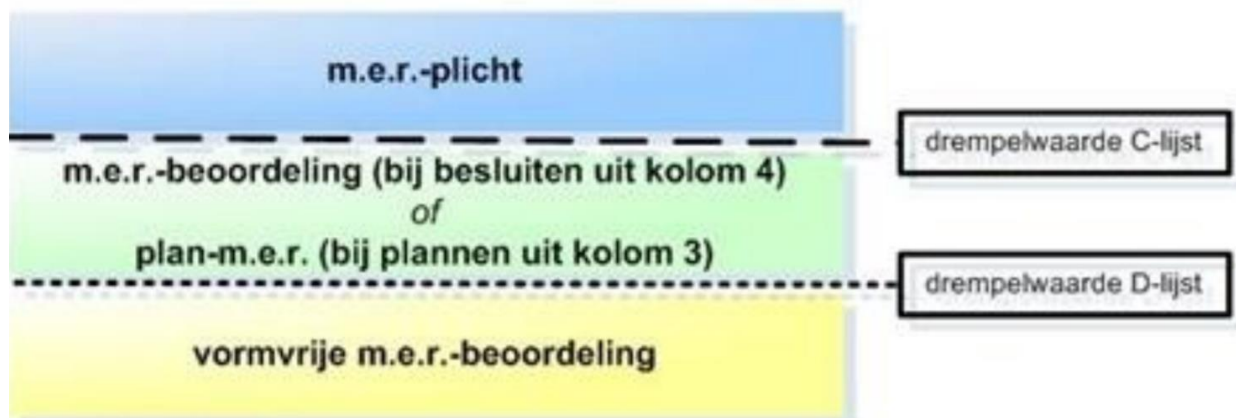
#### Advies

Doordat er een kans bestaat, dat broedende vogels nabij de te slopen en op te bouwen boerderij aanwezig zijn of nabij het te bebouwen deel, wordt aanbevolen met sloop en / overige geluid en trilling producerende werkzaamheden rekening te houden met de broedperiode. De meeste vogels broeden in de periode maart t/m juli, soms augustus. Door buiten deze periode te starten wordt eenvoudig voorkomen dat broedende vogels worden verstoord. Ook wordt verstoring voorkomen door vóór 1 maart te starten zodat vogels direct nabij gelegen plekken zullen mijden om te gaan broeden. Het opzettelijk verstoren van broedende vogels is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan.

#### **4.3.8 Milieu effect rapportage (m.e.r.)**

Op 7 juli 2017 is een wetwijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetwijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Een aanmeldnotitie moet alleen worden opgesteld indien een particulier of een ondernemer de initiatiefnemer is van de voorgenomen activiteit. In gevallen dat een besluit betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst kent de vormvrije m.e.r.-beoordeling in essentie twee mogelijke uitkomsten:



- het is uitgesloten dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn.
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten;

in dit geval is tenminste een m.e.r.-beoordeling nodig (bij besluiten) of een m.e.r. noodzakelijk (bij een plan). Voor elk besluit dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden vallen, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Voor onderhavig planvoornemen is een dergelijke aanmeldnotitie opgesteld en is als bijlage 7 toegevoegd. Het college van B&W heeft besloten dat op basis van deze aanmeldnotitie besloten geen m.e.r.- (beoordelings)procedure te doorlopen voor plan Kerkeind.



## 4.4 Historische kwaliteit

### 4.4.1 Archeologie

#### Beleidskader

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

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

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

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

#### Onderzoek en conclusie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De complete rapportage is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd. Onderstaand is een samenvatting van de onderzoeksresultaten weergegeven.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied is gelegen op een relatief hooggelegen terrasafzettingenvlakte of een dekzandrug tussen twee beekdalen in. Op basis van de landschappelijke, historisch-geografische en archeologische gegevens is de verwachting dat het gebied reeds aantrekkelijk kan zijn geweest zijn voor jager-verzamelaars in de Steentijd. Gelet op de te verwachten enkeerdgrond, kunnen ook nederzettingen uit latere perioden worden verwacht. Door de lage grondwaterstand zal het terrein in verschillende perioden aantrekkelijk zijn geweest voor landbouwers. Aangezien het plangebied op de rand van de historische kern van Dommelen ligt, kunnen in verband met de ontwikkeling van het dorp, sporen van bewoning uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd voorkomen.

Om deze verwachting te toetsen en waar nodig aan te vullen is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hiertoe zijn verspreid over het plangebied 7 boringen uitgevoerd met een Edelmanboor met een diameter van 7 cm. De boringen zijn gezet tot gemiddeld 160 cm onder het maaiveld.

In het plangebied komt tot een diepte van circa 180 cm –mv dekzand voor bestaande uit zwak siltig, matig fijn zand (Laagpakket van Wierden, Formatie van Boxtel). Hieronder komen rivierafzettingen van de Formatie van Sterksel voor bestaande uit zwak siltig, matig grof tot zeer grof zand. De bodem in het westen van het plangebied kan worden getypeerd als een hoge enkeerdgrond. Er komt hier een 90 cm dikke, donkere humeuze bovengrond voor met onderin op een diepte van 70 tot 90 cm –mv een relatief humeuze donkere laag. Dit is mogelijk een oude akkerlaag. Hieronder komt in één boring een podzolprofiel voor bestaande uit een B- en BC horizont. Deze gaat op een diepte van circa 130 cm –mv over in de C-horizont. In de noordwesthoek van het plangebied (boring 1) is de bodem sterker verstoord waardoor alleen een BC-horizont resteert.

In het oosten van het plangebied is het dekzand op 60 cm –mv aangetroffen en bevindt zich hierboven een vermengde grijzgele laag met daarboven een humeuze donkergrijze of bruingrijze zandlaag. Waarschijnlijk is hier tijdens de aanleg en het onderhoud van de tuin het oorspronkelijke podzolprofiel vergraven en daarom is hier de bodem tot in de C-horizont verstoord geraakt. Op basis van de hoogtes ten opzichte van NAP kan echter geconcludeerd worden dat vermoedelijk slechts een klein deel van de C-horizont verstoord is en dat eventuele grondsporen nog goed bewaard zullen zijn gebleven.

Door de aanwezigheid van het esdek is in het westen van het plangebied de onderliggende bodem afgedekt en beschermd tegen invloeden van bovenaf. Archeologisch vondstmateriaal kan aanwezig zijn in het esdek en op de overgang van de oude akkerlaag naar de onderliggende bodem. Archeologische sporen tekenen zich af in de top van de C-horizont. Op basis van de relatief intacte bodemopbouw wordt in het westen van het plangebied de hoge verwachting gehandhaafd voor archeologische resten vanaf de Steentijd (met name vanaf het Mesolithicum) tot en met de Nieuwe tijd. In het oosten van het plangebied is een eventueel vondstniveau reeds verstoord geraakt, maar grondsporen zijn hier naar verwachting nog wel bewaard gebleven.

Op basis van de intacte bodemopbouw en hoge verwachting voor archeologische resten, wordt geadviseerd om in de percelen waar de bodem tot meer dan 30 cm –mv verstoord wordt, een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P) uit te voeren. Dit onderzoek heeft als doel een vindplaats op te sporen uit de periode Steentijd (met name vanaf het Mesolithicum) tot en met de Nieuwe tijd. Voor een dergelijk onderzoek dient eerst een Programma van Eisen op te worden gesteld dat wordt goedgekeurd door de bevoegde overheid.

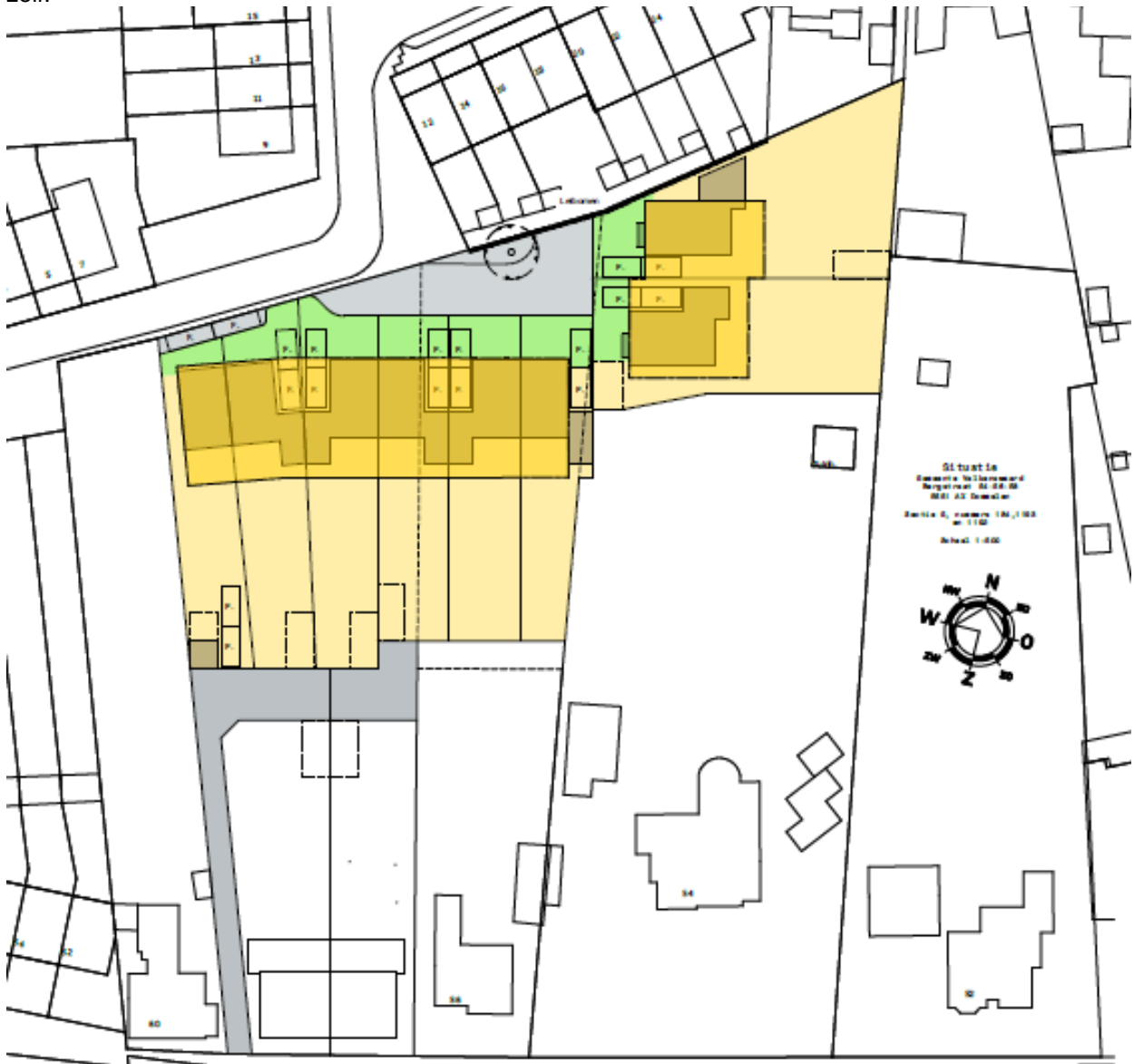
#### **4.4.2 Monumenten**

Binnen het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Wel staat de woonboerderij aan de Bergstraat 58 op de lijst van cultuurhistorisch waardevolle objecten van de gemeente Valkenswaard. Deze woonboerderij staat al enige tijd leeg en is in slechte staat. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 8 woningen op de achterzijde van het perceel. Hierdoor kan o.a. de renovatie van de woonboerderij worden bekostigd. Met voorliggend plan wordt dus voorkomen dat een cultuurhistorisch waardevol pand in verder verval raakt.

## Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

### 5.1 Ruimtelijke structuur

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van maximaal 6 twee-onder-één-kapwoningen en maximaal 2 vrijstaande woningen in het plangebied. Hiervoor worden de kadastrale percelen sectie G, nummers 184, 1192 en 1193 gebruikt. De woningen zullen met de voorzijde gericht zijn op het Kerkeind, waarmee de stedenbouwkundige kwaliteit aan het Kerkeind wordt verbeterd. De achterzijde-situatie, waarvan de kwaliteit te wensen over laat, wordt met het inpassen van de nieuwe woningen aan de Kerkeind opgelost. Daarnaast ontstaat er met de nieuwe woningen financiële middelen om de cultuurhistorische woonboerderij te renoveren. Dit komt weer ten goede van de ruimtelijke kwaliteit van de Bergstraat en de woonboerderij zelf.



Figuur 11. Inrichtingsschets toekomstige situatie

### **Architectuur**

De architectuur van de beoogde woningen sluiten qua stijl aan bij de bestaande omgeving. De 2 beoogde vrijstaande woningen worden uitgevoerd met twee bouwlagen zonder kap.

### **Ontsluiting en parkeren**

De nieuw te ontwikkelen woningen worden via de Kerkeind en de Kerkakkerstraat ontsloten. Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid (Beleidsnota parkeernormering gemeente Valkenswaard, 19 oktober 2008), worden de beoogde woningen als woningtypen I beschouwd. Het plangebied is gelegen binnen de zone 'rest bebouwde kom'. Dit houdt in dat er per woning een norm moet worden gehanteerd van 2 parkeerplaatsen. In het plan wordt bij elke woning ruimte gereserveerd voor 2 parkeerplaatsen (zie figuur 10). Daarnaast worden aan het Kerkeind twee openbare parkeerplaatsen toegevoegd. Het plan voldoet daarmee aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

## **5.2 Functionele structuur**

Het plan voorziet enkel in het toevoegen van maximaal 8 grondgebonden woningen. Er zullen geen andere functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, behalve kleinschalige beroepen-aan-huis. Bij elke woning wordt ruimte geboden voor het oprichten van een bijgebouw.

## Hoofdstuk 6                      Uitvoeringsaspecten

### 6.1      Handhaving

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

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

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

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

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Inzichtelijke en realistische regeling. Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet, niet onnodig beperkend of inflexibel en goed controleerbaar. De regels behoren dan ook niet meer te regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Wanneer deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De rechtssituatie gaat specifiek een rol spelen als in het kader van toezicht en handhaving teruggegrepen moet worden op het overgangsrecht, zoals dat in het geldend bestemmingsplan is beschreven. Op grond van het overgangsrecht is met objectieve feiten vast te stellen hoe de rechtssituatie is en of er bouw- of gebruiksregels worden overtreden.

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

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

## **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

### **Exploitatie**

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op particulier terrein en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemers.

### **Planschade**

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt met de gemeente Valkenswaard een overeenkomst gesloten.

## Hoofdstuk 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 er 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-dubbeltelregel 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

##### Begrippen

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

##### *Bouwperceel*

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

##### *Voorgevelrooilijn*

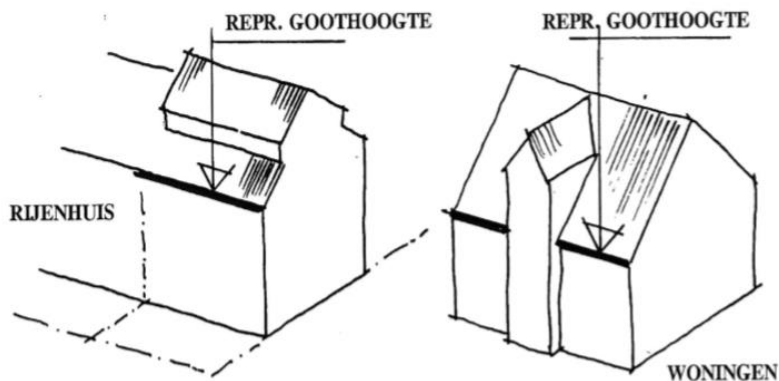
De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is getreden, regelt een groot aantal omgevingsvergunningsvrije bouwwerken. Om te bepalen of een bepaald bouwwerk vergunningsvrij is, wordt in een aantal gevallen gebruik gemaakt van het begrip voorgevelrooilijn. De wet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

### *Wijze van meten*

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

### *Goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk*

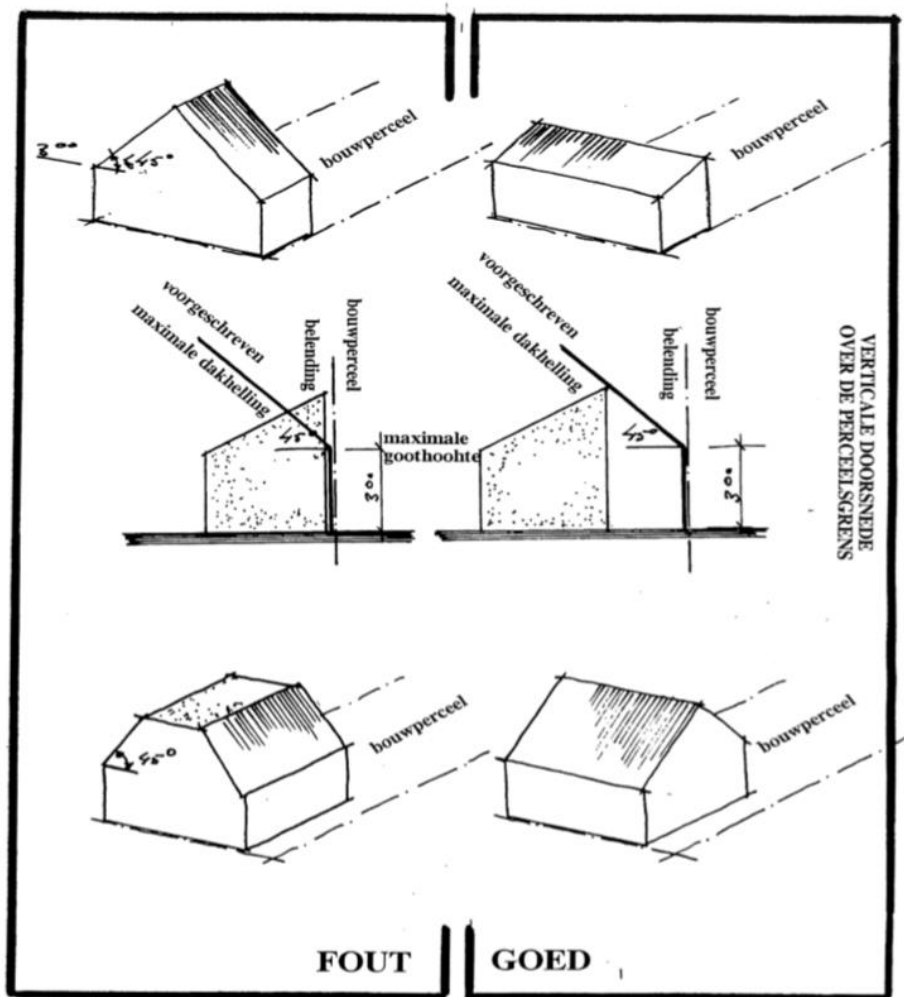
Het reguleren van bouwvolumes kan op verschillende manieren plaatsvinden. In het verleden werd hierbij in Valkenswaard het begrip goothoogte als belangrijkste factor gehanteerd. In de nieuwe bestemmingsplansystematiek wordt naast de goothoogte ook een maximale bouwhoogte opgenomen. Met name het begrip goothoogte behoeft enige toelichting. De onderliggende gedachte bij het begrip goothoogte is een stapeling van bouwmassa's in een hoofdvolume (basismassa) met daarop mogelijk een secundair volume in de vorm van een kapconstructie of daarmee vergelijkbare dakafdekking. Vaak is het onderscheid tussen beide bouwmassa's niet voor de volle honderd procent eenduidig. Met de goothoogte wordt beoogd de maximale hoogte van de basismassa te reguleren. De te toetsen hoogte moet dan ook plaatsvinden aan de hand van de goothoogte die representatief kan worden geacht voor de basismassa. Ter illustratie zijn in onderstaande figuur 12 enkele voorbeelden geschetst.



**Figuur 12: voorbeelden goot- en bouwhoogte van een bouwwerk**

Bij bijbehorende bouwwerken geldt in principe dezelfde filosofie. Verder wordt daarbij aanvullend een maximale dakhelling voorgeschreven om het éénlaagse karakter te benadrukken, mede om de belendende (woon-)percelen een bescherming in hun woon-en/of gebruiksgenot te bieden. Uitgangspunt is te voorkomen, dat belendingen worden geconfronteerd met relatief lange wanden die hoger zijn dan drie meter. Beperkte topgevels zijn acceptabel. De dakhelling heeft bovendien de functie van regulerende factor in de zon-/lichtbelemmering. In figuur 13 zijn enkele illustraties van deze situaties gegeven. Daarbij zijn ook bouwwerken geschetst, waarvan de ontwikkeling niet moet plaatsvinden.





Figuur 13: voorbeelden goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken

### 7.2.2 Bestemmingen

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

#### Artikel 3 Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor voor- en zijtuinen alsmede voor in- en uitritten voor woningen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de gronden als tuin. Situaties met tuinen op de hoek van een straat leveren vrijwel altijd discussie op met betrekking tot verkeersveiligheid en stedenbouwkundige aspecten. Hoe moet hiermee worden omgegaan? De algemene wijze van bestemmen gaat uit van het principe dat de voortuinen en gedeelten van zijtuinen de bestemming 'Tuin' krijgen en de resterende gronden de betreffende hoofdbestemming (bijvoorbeeld 'Wonen' of 'Maatschappelijk'). De grens tussen de bestemming 'Tuin' en de aangrenzende bestemming wordt conform een vaste standaard getekend. Deze standaard is vastgelegd in het 'Handboek digitale bestemmingsplannen Gemeente Valkenswaard'. De bestemming 'Tuin' wordt op zijpercelen

getekend tot op 1,5 meter achter de voorzijde van het bouwvlak van de aangrenzende bestemming. Binnen deze bestemming bedraagt de bouwhoogte van een erfafscheiding maximaal 1 meter. Indien de bestemming 'Tuin' op een zijperceel verder doorloopt dan bovenstaande 1,5 meter én deze zijtuin niet grenst aan de openbare weg, dan geldt voor een erfafscheiding een maximale bouwhoogte van 2 meter. Grenst de als 'Tuin' bestemde zijtuin aan de openbare weg, dan kan een hoge erfafscheiding verkeersonveilige situaties opleveren. Een dergelijke erfafscheiding mag daarom maximaal 1 meter hoog zijn. In afwijking hiervan is een erfafscheiding van maximaal 2 meter hoog toegestaan, onder voorwaarden in het kader van verkeersveiligheid en stedenbouw. De bestemming voorziet in een regeling voor het bouwen van aanbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw (erkers). De diepte van de aanbouwen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1,5 meter. Daarnaast kan in afwijking van het bestemmingsplan naast het pand ook een zijaanbouw worden toegestaan tot 1,5 meter naast de rooilijn van de zijgevel. In de afwijkingsregels zijn voorwaarden opgenomen die rekening houden met de situering van het belendende perceel 'om de hoek' (dus achter het hoekperceel) en/of aan de overkant van de zijstraat (dus in het verlengde van het hoekperceel). In het eerste geval wordt de afwijkingsregeling bepaald door de voorgevelrooilijn van het belendende pand om de hoek. Aan de overzijde kan het veel uitmaken of daar voorgevels zijn, zijgevels of een groen- of parkeerstrook, waardoor het bevoegd gezag wel of niet overgaat tot verlening van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

#### *Artikel 4 Verkeer*

Deze bestemming geldt voor wegen, straten en pleinen, voet - en fietspaden ten behoeve van de afwikkeling van alle verkeer. Daarnaast zijn binnen deze bestemming parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan. Garageboxen worden binnen deze bestemming opgenomen middels de aanduiding 'garage'. Verder zijn binnen deze bestemming naast geluidwerende en waterhuishoudkundige voorzieningen ook nuts- en speelvoorzieningen toegestaan. De gronden mogen gebruikt worden als terrassen, voor zover deze aansluiten aan een horecabestemming, en voor evenementen.

#### *Artikel 5 Wonen*

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

#### *Hoofdgebouwen*

De hoofdbebouwing wordt vastgelegd in 2 bouwstroken. Zo wordt de maatvoering, situering en de vorm van de hoofdgebouwen vastgelegd. Ook het maximum aantal woningen dat binnen het bouwvlak is toegestaan wordt op de verbeelding aangegeven. Uitbreiding van hoofdgebouwen over twee bouwlagen mag uitsluitend plaatsvinden binnen de bouwvlakken. De diepte van het bouwvlak is afhankelijk van het aantal woningen. De volgende maatvoering wordt hierbij als standaard toegepast:

<b>Aantal woningen</b>	<b>Diepte bouwvlak</b>
drie of meer woningen	maximaal 10 meter
twee woningen	maximaal 12 meter
één woning en een perceelsbreedte kleiner dan 21 meter	maximaal 12 meter
één woning en een perceelsbreedte groter of gelijk aan 21 meter	maximaal 15 meter

In die gevallen dat de bestaande diepte van het hoofdgebouw, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand is gekomen, meer bedraagt dan bovenstaande standaard maatvoering, geldt die diepte in afwijking van de standaard als maximaal toegestaan.

#### *Bijbehorende bouwwerken*

Bijbehorende bouwwerken, zwembaden, erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw gerealiseerd worden. De hoeveelheid te realiseren bijbehorende bouwwerken gelegen buiten het bouwvlak is in de regels opgenomen. Afhankelijk van de oppervlakte van het zij- en achterperceel mag 50%, 40% of 25% bebouwd worden tot een maximum oppervlakte van respectievelijk 75 m<sup>2</sup>, 100m<sup>2</sup> of 150 m<sup>2</sup>. Tevens is in de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale dakhelling van 45 graden opgenomen. Gezien de maximaal mogelijk oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>, is het in theorie mogelijk om een bijbehorend bouwwerk te realiseren met een zeer hoge nok. Om excessen in bouwhoogte te voorkomen, is deze gemaximaliseerd op 5,5 meter. Hiermee wordt tevens voorkomen dat boven de goothoogte van 3 meter nog een volwaardige bouwlaag gerealiseerd kan worden.

### *Begrenzing Woon- en Tuinbestemming*

De algemene wijze van bestemmen gaat uit van het principe dat de voortuinen en gedeelten van zijtuinen de bestemming 'Tuin' krijgen en de resterende gronden de bestemming 'Wonen'. De tuinbestemming wordt in beginsel tot op een afstand van 1,0 meter achter de voorzijde van het bouwvlak van de woonbestemming gelegd. Bij hoekpercelen wordt, daar waar het perceel grenst aan de doorgaande openbare weg, een strook met een breedte van minimaal 3 meter bestemd als 'Tuin'. Hier mag niet worden gebouwd. Is de zijtuin breder dan 3 meter, dan wordt de restmaat bestemd als 'Wonen' tot de maximale breedte van 4 meter.

### *Goothoogte en bouwhoogte*

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

### *Aan-huis-verbonden beroepen*

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan-huis-verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan tot een oppervlakte van 35 m<sup>2</sup>, mits voldaan wordt aan de eisen zoals opgenomen in de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Wonen'. Het bevoegd gezag kan in afwijking hiervan een omgevingsvergunning verlenen tot een oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup>. Belangrijke voorwaarden daarbij zijn onder andere dat er geen ernstige of onevenredige hinder van het woonmilieu mag optreden en dat de afwikkeling van het verkeer niet nadelig wordt beïnvloed. Ook de parkeerdruk mag niet onaanvaardbaar toenemen door het aan-huis-verbonden beroep. Het gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning of onafhankelijke woonruimte is in beginsel niet toegestaan. In afwijking hiervan is het gebruiken van een bijgebouw ten behoeve van mantelzorg wel toegestaan, mits voldaan wordt aan een aantal in de regels gestelde voorwaarden.

### *Artikel 6 Waarde Archeologie 3*

Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern. Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m –mv.

### *Artikel 7 Waarde Archeologie 4*

Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 meter of 0,5 meter bij esdek onder maaiveld. Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 1.000 m<sup>2</sup>.

### 7.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

#### *Artikel 8 Anti-dubbelregel*

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

#### *Artikel 9 Algemene bouwregels*

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

#### *Ondergeschikte bouwdelen*

In artikel 9.2 is opgenomen, dat ondergeschikte bouwdelen bij het meten buiten beschouwing worden gelaten, mits aan een tweetal voorwaarden wordt voldaan. Er is een niet-limitatieve opsomming gegeven van ondergeschikte bouwdelen. De reden van "buiten beschouwing laten" is gebaseerd op de volgende feiten. Om de contouren van de stedenbouwkundige massa te toetsen, zijn ondergeschikte bouwdelen die niet representatief zijn voor de massa en verschijningsvorm van een gebouw, van mindere betekenis. In deze context is het niet gerechtvaardigd om in de gegeven situatie van een maatoverschrijding te spreken die niet tolerabel is. Tot openbare ruimten worden de openbare weg en openbaar groen gerekend. Voor het garanderen van veiligheid dienen maatafwijkingen hier apart in beschouwing te worden genomen; een directe toelaatbaarheid is in deze gevallen minder gewenst.

#### *Artikel 10 Algemene gebruiksregels*

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

#### *Artikel 11 Algemene afwijkingsregels*

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

#### *Artikel 12 Algemene wijzigingsregels*

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

#### *Artikel 13 Algemene procedureregels*

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

#### *Artikel 14 Overige regels*

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

### 7.2.4 Overgangs- en slotregels

#### *Artikel 15 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 16 Slotregel*

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



## Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

### 8.1 Vooroverleg en inspraak

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

Er is een vooroverlegreactie ontvangen van het Waterschap De Dommel. Hierin is ingestemd met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure (d.d. 2 augustus 2018).

### 8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkeind' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende de periode van terinzagelegging 3 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen hebben deels geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tevens zijn diverse ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen is als bijlage 8 bij het bestemmingsplan gevoegd.