

Bestemmingsplan “Leenderweg 18”

Gemeente Valkenswaard

Ontwerp



Bestemmingsplan “Leenderweg 18”

Gemeente Valkenswaard

Ontwerp

Identificatienummer: NL.IMRO.0858.BPleenderweg18-ON01

Rapportnummer BRO: P03111

Datum: 4 juni 2021

Opdrachtgever: WPGW Participatie BV

Projectleider BRO: SDr

Ontwerp: 4 juni 2021

Vaststelling:

Trefwoorden: Bestemmingsplan, Leenderweg 18, Hofstraat, woning-
bouw, Valkenswaard, gemeente Valkenswaard.

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 4

Beknopte inhoud: Toelichting ten behoeve van de ontwikkeling van drie ap-
partementen en een vrijstaande woning aan de Leender-
weg 18 te Valkenswaard.

BRO
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Plankarakter	5
1.3 Leeswijzer	5
2. PLANGEBIED	6
2.1 Situering	6
2.2 Vigerend bestemmingsplan	6
3. PLANOLOGISCH KADER	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	9
3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014	10
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	12
3.2.4 Brabantse Agenda Wonen	13
3.3 Regionaal beleid	14
3.3.1 Regionale woningbouwafspraken	14
3.4 Gemeentelijk beleid	15
3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard	15
3.4.2 Masterplan Centrum	16
3.4.3 Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard	17
4. BESTAANDE SITUATIE	19
4.1 Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit	19
4.2 Fysieke milieuwaarden	19
4.2.1 Water	19
4.2.2 Bodem	22
4.2.3 Ecologie	25
4.2.4 Geluidhinder	26
4.2.5 Luchtkwaliteit	28
4.2.6 Bedrijven en milieuzonering	29
4.2.7 Externe veiligheid	30
4.2.8 Kabels en leidingen	33

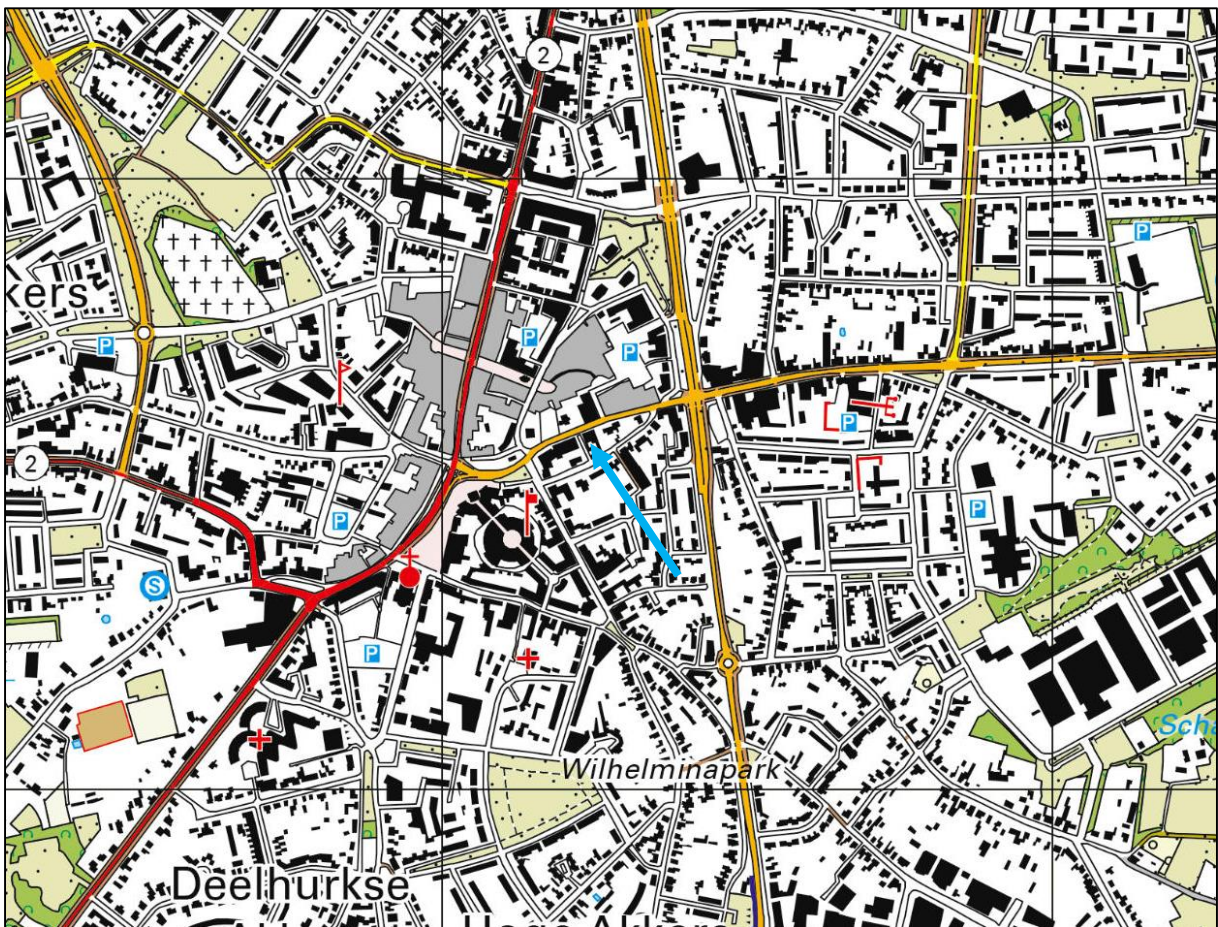
4.2.9 M.e.r.-beoordeling	33
4.3 Historische kwaliteit	34
4.3.1 Archeologie	34
4.3.2 Cultuurhistorie	36
5. PLANBESCHRIJVING	38
5.1 Stedenbouwkundig plan	38
5.2 Beeldkwaliteit	39
5.3 Verkeer en parkeren	41
5.3.1 Verkeer	41
5.3.2 Parkeren	41
6. UITVOERINGSASPECTEN	43
6.1 Handhaving	43
6.2 Economische uitvoerbaarheid	44
7. JURIDISCHE REGELING	45
7.1 Algemeen	45
7.2 Artikelsgewijze toelichting	45
7.2.1 Inleidende regels	45
7.2.2 Bestemmingsregels	45
7.2.3 Algemene regels	47
7.2.4 Overgangs- en slotregels	48
8. Overleg en inspraak	49
8.1 Overleg	49
8.2 Inspraak	49
8.3 Zienswijzen	50
BIJLAGEN	
- Inpijn-Blokpoel Milieu BV, <i>Locatie aan de Leenderweg 18 te Valkenswaard, Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, uitgebreid met een separaat deelmonsteronderzoek</i>, projectnummer 14P003171, 17 juli 2020 - Inpijn-Blokpoel, <i>Aanvullend vooronderzoek, asbest bodemonderzoek en grondwateronderzoek aan de Leenderweg 18 te Valkenswaard</i>, projectnummer 14P003171-01, 15 februari 2021 - GSAudits, <i>Rapportage asbestinventarisatie woningen en berging Leenderweg 18 te Valkenswaard</i>, rapportnummer GS-A-3569, 11 mei 2020	

- BRO, *Quickscan flora en fauna 'Leenderweg 18' te Valkenswaard*, projectnummer P03111, 11 juni 2020
- BRO, *AERIUS-berekening Leenderweg 18 Valkenswaard*, projectnummer P03111, 6 juli 2020
- K+ Adviesgroep, *Leenderweg 18 te Valkenswaard, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen, Wegverkeerslawai*, rapportnummer Rm200390aaA0, 6 juli 2020
- Salisbury Archeologie B.V., *Valkenswaard, Leenderweg 18 (gemeente Valkenswaard), Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (BO en IVO-O)*, rapportnummer 373, 9 december 2020
- Gemeente Valkenswaard, *Inspraakverslag bestemmingsplan Leenderweg 18, behorende bij besluit van 15 juni 2021*, juni 2021

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om het perceel aan de Leenderweg 18 in het centrum van Valkenswaard te herontwikkelen. Ter plaatse is een leegstaand, karakteristiek pand aanwezig. Gezien de verpauperde staat waarin dit gebouw verkeert, zal het pand worden gesloopt. Op de plek van dit gebouw wordt een nieuw appartementengebouw opgericht met daarin drie appartementen. Op het terreindeel dat grenst aan de Hofstraat wordt daarnaast een nieuwe vrijstaande woning gebouwd. Het overige deel van het perceel wordt ingevuld met tuinen, groen en parkeergelegenheid.



Topografische kaart met globale ligging plangebied (blauwe pijl)

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied' zijn de beoogde ontwikkelingen niet mogelijk. De gemeente Valkenswaard is in principe en onder voorwaarden bereid om medewerking te

verlenen aan deze ontwikkeling, blijkt het principebesluit van het college van burgemeester en wethouders (d.d. 4 maart 2020). De woningbouw kan mogelijk worden gemaakt door middel van een herziening van het juridisch-planologisch kader. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemmingen voor de gronden binnen het plangebied wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan, waarbinnen de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Plankarakter

Het bestemmingsplan 'Leenderweg 18' is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De bestaande juridisch-planologische rechten komen daarmee te vervallen. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Het bestemmingsplan sluit qua systematiek aan bij de standaard voor bestemmingsplannen in de gemeente Valkenswaard.

1.3 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In [hoofdstuk 2](#) wordt allereerst een beschrijving van de ligging en begrenzing van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in [hoofdstuk 3](#). In [hoofdstuk 4](#) wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven, en wordt tevens ingegaan op de milieutechnische randvoorwaarden en de aanwezige historische kwaliteiten. [Hoofdstuk 5](#) bevat een beschrijving van het planvoornemen. De uitvoeringsaspecten handhaving en de economische uitvoerbaarheid worden besproken in [hoofdstuk 6](#). In [hoofdstuk 7](#) wordt een juridische toelichting op de planstukken gegeven. Als laatste komt in [hoofdstuk 8](#) overleg en inspraak aan de orde.

2. PLANGEBIED

2.1 Situering

Het plangebied is gelegen aan de Leenderweg 18, in het centrum van Valkenswaard. De locatie omvat het perceel, kadastraal bekend als Valkenswaard, sectie F, nummer 1563 (ged.). Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Leenderweg en aan de zuidzijde door de Hofstraat. Het Tuinpad vormt de westelijke plangrens. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan bebouwing, waarin onder andere dienstverlening (makelaar/hypotheekadviseur) en detailhandel (fietsenwinkel) zijn gevestigd.



Begrenzing plangebied (blauw omlijnd) geprojecteerd op een kadastrale ondergrond

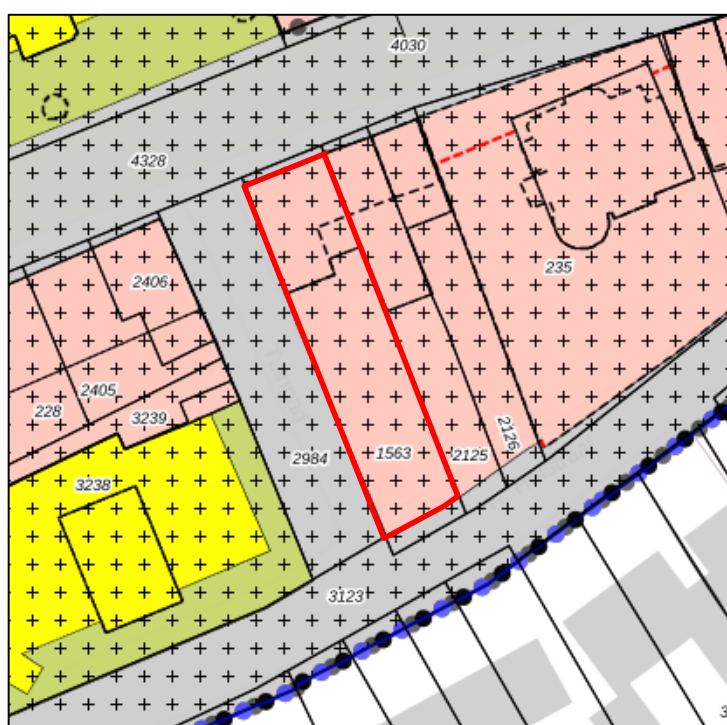
2.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied', zoals vastgesteld op 28 maart 2013 door de raad van de gemeente Valkenswaard. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Centrum – 2'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Op het noordelijk

deel van het plangebied, ter plaatse van de bestaande bebouwing, is een bouwvlak aanwezig met daarop de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

Op basis van de bestemming 'Centrum – 2' zijn op de begane grond detailhandel, dienstverlening en horecabedrijven tot en met de categorie Horeca 1 toegelaten. Horeca van categorie 1 omvat horeca-activiteiten die vergelijkbaar zijn met winkels qua openingstijden en exploitatievorm, o.a. broodjeszaken, ijssalons, eethuisjes en lunchrooms. Op de verdieping(en) is wonen toegestaan. Daarnaast zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' bestemd voor het behoud van cultuurhistorische waarden, in dit geval het bestaande, monumentale pand. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, tot een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 9 meter.

De beoogde woningbouw is binnen de geldende bestemming 'Centrum – 2' niet mogelijk, omdat de appartementen deels en de vrijstaande woning volledig buiten het bouwvlak zijn geprojecteerd. Het appartementengebouw heeft daarnaast een bouwhoogte van 10 meter, waardoor de maximum bouwhoogte van 9 meter wordt overschreden. Tot slot is een appartement op de begane grond geprojecteerd, hetgeen volgens het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks is toegestaan. Het bestemmingsplan bevat wel een afwijkingsbevoegdheid om wonen op de begane grond mogelijk te maken, maar omdat het planvoornemen ook op de andere genoemde punten niet binnen het bestemmingsplan past, is besloten een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied' met ligging plangebied (rood omlijnd)

Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen die dieper gaan dan 30 cm onder maaiveld en groter zijn dan 100 m². In paragraaf 4.3.1 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

3. PLANOLOGISCH KADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie staan de nationale plannen voor ruimte en mobiliteit beschreven. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkelingen zijn dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en nadien zijn nog enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van de bovengenoemde belangen is bij de ontwikkeling in het plangebied in het geding. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of*

zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Het voorliggende initiatief omvat de realisatie van drie appartementen en één vrijstaande woning. In totaliteit is hiermee sprake van de ontwikkeling van vier wooneenheden. Voorheen was in het plangebied al een bovenwoning aanwezig in het bestaande pand, waardoor per saldo slechts sprake is van een toevoeging van drie wooneenheden.

Het toevoegen van maximaal 11 woningen is in lijn met de uitspraak² van de Afdeling bestuursrechtpraak van de Raad van State van 28 juni 2017 een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. In het voorliggende geval worden per saldo drie woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is gezien deze beperkte toename niet noodzakelijk.

Desalniettemin voldoet de ontwikkeling aan de uitgangspunten voor de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is namelijk sprake van herontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied, waarbij bestaande en verouderde bebouwing wordt vervangen woningen die qua type en prijsklasse aansluiten bij de huidige en toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte in Valkenswaard. In de navolgende paragrafen wordt dit nader toegelicht.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daar-

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

² Afdeling bestuursrechtpraak van de Raad van State, Uitspraak 201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724, 28 juni 2017

mee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De omgevingsvisie bevat de ambities voor de Brabantse leefomgeving tot 2050. Daarnaast zijn mobiliserende tussendoelen opgesteld voor de periode tot 2030.

De basisopgave van de omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn de volgende vier hoofdogaven geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen, daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. De provincie ziet deze opgave als kans om invulling te geven aan de energieopgave in het stedelijk gebied, het stedelijk gebied klimaatbestendig te maken en de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen. Het klimaatbestendig maken van het stedelijk gebied betekent dat er voldoende ruimte wordt gereserveerd om water op te vangen en vast te houden voor tijden van hitte en droogte. Daarnaast is meer ruimte nodig voor groen om de steden leefbaarder en gezonder te maken en hittestress tegen te gaan. Door middel van extra ruimte voor water in de stad (bijvoorbeeld in de beekdalen), koeltebossen, wadi's in parken, groene gevels en daken met vetplanten kan invulling worden gegeven aan de klimaatbestendigheid van het stedelijk gebied.

De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van drie appartementen en één vrijstaande woning binnen het centrum van Valkenswaard. De nieuwe woningen dienen ter vervanging van het bestaande, leegstaande pand in het plangebied. Er is hierdoor sprake van een herstructureringslocatie binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van duurzame verstedelijking. Tevens wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. Wat betreft klimaatbestendigheid is in het stedenbouwkundig plan ruimte gereserveerd voor groen en hemelwaterberging, waardoor hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk wordt tegengegaan. De woningen zelf dienen te voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen, en worden daarom o.a. gasloos uitgevoerd. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2014 de partiële herziening van de in 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op landelijk en provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De provincie geeft in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren

op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De opgave in de structuurvisie is om een goede balans te vinden tussen rode en groene ontwikkelingen en het contrast tussen stad en land, het mozaïek, te behouden en verder te ontwikkelen (groene geleidingszones) en door meer in te zetten op verstedelijking die de eigen identiteit van stad of dorp in relatie tot het landschap versterkt. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De opgaven in Noord-Brabant leiden tot ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. Bij deze ruimtelijke keuzes hanteert de provincie twee leidende principes. Dit zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid;
- Vestigings- en leefklimaat en gezondheid.

Binnen de stedelijke structuur, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, worden twee 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. Groot-schalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

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. Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

Het plangebied ligt binnen een stedelijk concentratiegebied. De voorliggende ontwikkeling omvat de herontwikkeling van een locatie in het centrum van Valkenswaard, waarbij de bestaande, verouderde bebouwing wordt gesloopt en wordt vervangen door woningbouw in de vorm van drie appartementen

en één vrijstaande woning. Doordat sprake is van een herstructureringslocatie binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik. Tevens wordt voorzien in de opvang van de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014'.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgroningen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd.

Het plangebied is volgens de kaarten bij de Interim omgevingsverordening binnen het stedelijk gebied en een concentratiegebied gelegen. Volgens artikel 3.42 'duurzame stedelijke ontwikkeling' dient een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen het stedelijk gebied te zijn gelegen en een onderbouwing te bevatten dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

De voorliggende ontwikkeling van drie appartementen en één vrijstaande woning ter vervanging van een bestaand, leegstaand pand in het centrum van Valkenswaard is passend binnen de regionale afspraken. Daarnaast betreft het een duurzame stedelijke ontwikkeling, omdat deze een positieve invloed heeft op de omgevingskwaliteit. Het bestaande, verouderde pand wordt vervangen door kwalitatief hoogwaardige woningen. Bovendien verbetert het straatbeeld aan de zijden van de Leenderweg, Hofstraat en Tuinpad. Aan de Leenderweg wordt voorzien in een modern en hoogwaardig appartementengebouw, dat aansluit bij het naastgelegen pand. Aan de Hofstraat wordt de vrijstaande woning gerealiseerd, waarbij in vergelijking met de huidige achterkantsituatie een verbetering van het straatbeeld optreedt. Aan het Tuinpad vindt middels de herinrichting een verbetering plaats van de bestaande parkeersituatie en wordt parkeergelegenheid gecreëerd voor de nieuwe bewoners van het

appartementengebouw. In het stedenbouwkundig plan wordt kortom voorzien in een hoge omgevingskwaliteit, waarbij zoveel mogelijk invulling wordt gegeven aan een veilige en gezonde leefomgeving. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt op een binnen bestaand stedelijk gebied is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De woningen dienen te voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen, en worden daarom o.a. gasloos uitgevoerd. In het stedenbouwkundig plan is voorzien in groen en ruimte voor de opvang van hemelwater, waardoor hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk wordt voorkomen. Wat betreft mobiliteit wordt door de herinrichting van het Tuinpad voorzien in voldoende parkeerplaatsen en blijft daarbij het huidige pad voor langzaam verkeer behouden. Samengevat betreft de voorliggende ontwikkeling hiermee een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Voor het voorliggende plangebied zijn daarnaast enkele regels met betrekking tot natuur (afdeling 2.6 van de verordening) relevant. Uit de uitgevoerde quickscan flora en fauna (zie paragraaf 4.2.3 'Ecologie') is geconcludeerd dat het voorliggende plan geen negatieve invloed heeft op beschermde natuurwaarden en soorten, waardoor het plan niet in strijd is met afdeling 2.6 van de Interim omgevingsverordening. Ten aanzien van de overige onderwerpen die in de verordening worden geregeld, zijn geen regels opgenomen die van toepassing zijn op het voorliggende plan.

3.2.4 Brabantse Agenda Wonen

In september 2017 is de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. Met deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten. De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. De provincie heeft hiertoe de volgende vier actielijnen geschetst en zes leidende principes geformuleerd.

Actielijnen

1. Accent op duurzame verstedelijking;
2. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad;
3. Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen;
4. Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken.

Leidende principes

1. Inzet in het woningbouwprogramma op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat;
2. Mogelijk maken van 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen;
3. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag;

4. Ontwikkeling van vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad;
5. Realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen;
6. Versterken van de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. Hierbij dienen de regionale woningbouwafspraken te worden vernieuwd, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Afweging

Bij het voorliggende plan is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien het de herontwikkeling van een locatie binnen het bestaande centrum van Valkenswaard betreft, waarbij verouderde bebouwing wordt vervangen door hoogwaardige en duurzame woningen. Hiermee draagt het plan tevens bij aan de verduurzaming van de woningvoorraad. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de vraag aan appartementen en woningen op een centrumlocatie. De appartementen voorzien daarbij tevens in de behoefte aan woonruimte voor kleinere huishoudens, een groeiende doelgroep.

Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het provinciale beleid, aangezien er woningen worden toegevoegd op een herstructureringslocatie die is aangewezen als bestaand stedelijk gebied.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woningbouwafspraken

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

In het RRO-gebied Zuid-Oost Brabant zijn er 4 subregio's: Stedelijk Gebied, Peel, Kempen en de A2-gemeenten. Valkenswaard behoort tot de subregio A2-gemeenten. Leidend voor de woningbouwafspraken is de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2020 die in september 2020 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld. In de subregio A2-gemeenten is de afspraak gemaakt dat de gemeenten binnen de geprognosticeerde cijfers hun woningbouwplannen kunnen realiseren. Op basis van de prognose heeft de gemeente Valkenswaard een woningbouwopgave van 1.050 woningen in de periode 2020 tot en met 2021 (toename). De gemeente Valkenswaard heeft ca. 565 woningen opgenomen binnen de bestaande harde plancapaciteit.

Vanuit kwantitatief oogpunt is hiermee voldoende ruimte voor de voorliggende ontwikkeling van drie appartementen en één vrijstaande woning. Wat betreft de kwalitatieve woonopgave ligt de focus in de regionale visie met name op het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad en minder op nieuwbouw in uitleggebieden. Daarnaast draagt de herbestemming van leegstaand vastgoed en binnenstedelijk bouwen bij aan de duurzame verstedelijking in de regio. De voorliggende ontwikkeling betreft een herontwikkeling binnen het centrum van Valkenswaard. Ter plaatse wordt nieuwbouw gerealiseerd ter plaatse van een leegstaand en verouderd pand, hetgeen in lijn is met de principes van duurzame verstedelijking. De appartementen zijn gezien hun omvang met name geschikt voor starters en kleine huishoudens. Omdat het gebouw wordt voorzien van een lift, zijn de appartementen ook geschikt voor senioren. De vrijstaande woning geeft voldoende ruimte voor een gezin. Samengevat past het voorliggende initiatief binnen de woonbehoefte in de regio en de gemeente Valkenswaard en is de ontwikkeling passend binnen de regionale afspraken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard

Op 6 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Valkenswaard de 'Structuurvisie Valkenswaard' vastgesteld. De structuurvisie kent twee doelen. Enerzijds dient de structuurvisie als ruimtelijk toetsingskader en visie op hoofdlijnen gericht op de lange termijn. De visie biedt hiermee een toetsingskader, alsook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Anderzijds bevat de structuurvisie een ruimtelijk-functioneel programma en uitvoeringsplan voor de korte en middellange termijn in de vorm van een projectenplan.

Wat betreft het thema wonen streeft de gemeente naar een woonklimaat dat ruimte, rust en diversiteit biedt. In de toekomstvisie richt de gemeente zich voornamelijk op de doelgroepen jongeren en gezinnen met kinderen. Deze doelgroepen vragen om betaalbare starterswoningen. Voor ouderen zal worden ingezet op het steeds langer zelfstandig kunnen blijven wonen in de bestaande woning. Nieuwbouw voor deze doelgroep moet vooral ingezet worden op zorgwoningen, nultredenwoningen en grondgebonden woningen in de patiosfeer. Wat betreft nieuwbouw in het bestaand stedelijk gebied ligt de nadruk op ontwikkeling van locaties waarvan de wens is dat deze een andere invulling krijgen, zoals voormalige bedrijfslocaties.

Het plangebied is gelegen aan de rand van het kernwinkelgebied van Valkenswaard. Dit gebied kent naast een belangrijke boodschappenfunctie ook een recreatieve functie (funshoppen). Deze recreatieve functie staat onder druk door leegstand in het kernwinkelgebied. Om deze leegstand tegen te gaan dient te worden geïnvesteerd in een aantrekkelijk centrum. Nieuwe winkelontwikkelingen in het centrum dienen zoveel mogelijk bij te dragen aan de versterking van de winkelstructuur.

Afweging

Het voorliggende initiatief omvat de nieuwbouw van woningen op een herstructureringslocatie in het centrum van Valkenswaard, ter vervanging van een verouderd pand. Gelet op de vervallen staat van

dit pand, is sloop en nieuwbouw een gewenste ontwikkeling. De beoogde woningen sluiten aan bij behoeften van de bovengenoemde doelgroepen. De appartementen zijn gezien hun omvang en ligging met name geschikt voor jonge huishoudens. Omdat het gebouw wordt voorzien van een lift, zijn de appartementen ook geschikt voor senioren. De vrijstaande woning sluit qua omvang en ligging aan bij de behoefte van gezinnen.

Middels de voorliggende ontwikkeling wordt daarnaast een einde gemaakt aan de huidige leegstand van een pand waarin o.a. detailhandel en dienstverlening zijn toegelaten. Aangezien het plangebied aan de rand van het kernwinkelgebied, ligt invulling met een nieuwe winkel- of andere centrumfunctie niet direct voor de hand. Dergelijke functies zullen zich, in lijn met de structuurvisie, zoveel mogelijk concentreren binnen het kernwinkelgebied en in mindere mate aan de rand van dit gebied. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de locatie bestemd tot 'Wonen', waardoor ook de planologische mogelijkheden voor detailhandel en andere centrumfuncties komen te vervallen. Hierdoor wordt bijgedragen aan de concentratie van dergelijke centrumvoorzieningen.

Samengevat is deze ontwikkeling passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.4.2 Masterplan Centrum

De gemeenteraad van Valkenswaard heeft in januari 2014 het Masterplan Centrum vastgesteld. Het programma is erop gericht om het centrum van Valkenswaard te upgraden en aantrekkelijker te maken. De belangrijkste doelen van het programma zijn:

- Een kleiner en compacter winkelgebied;
- Aanpak van structurele leegstand;
- Meer functiemenging (winkels, horeca en wonen);
- Meer groen;
- Meer ruimte voor voetgangers en fietsers;
- De auto is 'te gast'.

Het programma richt zich op zowel de openbare ruimte in het centrum en gedeeltelijke fysieke herinrichting daarvan, als op de economische functie die vooral inzet op realisatie van een compacter centrum en winkelgebied. Het Masterplan omvat een aantal projecten, die eraan moeten bijdragen dat de bovengenoemde doelen worden bereikt.

In het kernwinkelgebied is sprake van een hoge winkelleegstand. Omdat het niet realistisch is om alle leegstaande winkelpanden opnieuw te vullen met winkels, is het nodig om winkels in een kleiner aangesloten winkelgebied te concentreren. Zo ontstaat een compacter en aantrekkelijker winkelgebied met minder winkelleegstand.

Afweging

In het Plan van Aanpak compact kernwinkelgebied (zie de navolgende afbeelding) is op pandniveau de afbakening van dit compacte kernwinkelgebied aangegeven (groene kleur). Het plangebied maakt geen onderdeel uit van dit compacte kernwinkelgebied. Voor het plangebied, dat in een grijze kleur is

aangeduid, wordt transformatie van detailhandel naar een alternatieve functie wenselijk geacht, ten einde het compacte kernwinkelgebied te realiseren. De voorliggende ontwikkeling van woningen draagt hieraan bij. De bestemming van het plangebied wijzigt namelijk naar 'Wonen', waardoor in de toekomst geen detailhandelsfunctie meer mogelijk is.



Kaart uit Plan van Aanpak compact kernwinkelgebied met ligging plangebied (rode pijl)

3.4.3 Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard

In de Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard, die is vastgesteld op 19 oktober 2008, zijn de geldende parkeernormen opgenomen binnen de gemeente. Hierbij is onderscheid gemaakt in diverse functies (waaronder verschillende typen woningen) en naar gebiedstypen (centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied).

De parkeernota is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Er moet sprake zijn van een eenduidige norm die op eenvoudige wijze binnen de gemeente kan worden toegepast;

- Op basis van de parkeernormen is duidelijkheid richting projectontwikkelaars en bouwers te geven over het aantal te realiseren parkeervoorzieningen.

Op basis van de in de parkeernota opgenomen gebiedsindeling ligt het plangebied in het gebiedstype 'Centrum'. De vrijstaande woning en de appartementen behoren tot de categorie 'Woningen type I'. In deze categorie vallen vrijstaande woningen, vrijstaand geschakelde woningen en appartementen met een oppervlakte groter dan 125 m² bvo. Voor deze categorie woningen geldt in het gebiedstype centrum een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. In paragraaf 5.3.2 vindt een toets van het plan aan de parkeernorm plaats en blijken op dat punt geen belemmeringen.

4. BESTAANDE SITUATIE

4.1 Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit

Het plangebied is gelegen aan de Leenderweg 18, in het centrum van Valkenswaard. De locatie wordt aan drie zijden begrensd door wegen. Aan de noordzijde ligt de Leendeweg, aan de zuidzijde ligt de Hofstraat en aan de westzijde ligt het Tuinpad. Het Tuinpad is via de zuidzijde bereikbaar voor autoverkeer. Ter plaatse zijn in de huidige situatie parkeerplaatsen voor vergunninghouders aanwezig. Aan de noordzijde is de weg middels paaltjes afgesloten, waardoor deze aan die zijde alleen toegankelijk is voor langzaam verkeer.

De Leenderweg vormt de zuidelijke rand van het centrum van Valkenswaard, en verbindt de Eindhovenseweg (N69) aan de westzijde met de Europalaan aan de oostzijde. De bebouwing langs de Leenderweg bestaat voor het merendeel uit twee bouwlagen en is afgedekt met schuine daken met verschillende kapvormen en -richtingen.

De Hofstraat, die ten zuiden van het plangebied ligt, kent aan de zijde van het plangebied voornamelijk achterkantsituaties. Het straatbeeld bestaat uit hagen, tuinmuren, garages en carports, behorende bij de gebouwen die op de Leenderweg zijn georiënteerd. Aan de overzijde van de weg zijn woningen gelegen met ruimte voortuinen. Het betreffen voornamelijk twee-onder-een-kapwoningen die zijn opgebouwd uit twee bouwlagen met een schuine kap.

In de omgeving van het plangebied is een mix van functies aanwezig, waaronder wonen, detailhandel, dienstverlening en horeca. Direct grenzend aan het plangebied zijn in het gebouw ten oosten een makelaar/hypotheekadviseur en een fietsenwinkel gevestigd.

Het plangebied zelf is in de huidige situatie nog deels bebouwd met een leegstaand karakteristiek pand, op het adres Leenderweg 18. In het verleden was het gebouw in gebruik als winkelpand met een bovenwoning, maar inmiddels staat het langdurig leeg en is het gebouw sterk verouderd en deels overwoekerd met beplanting. Het overige deel van het plangebied is begroeid met bomen en struiken.

4.2 Fysieke milieuwaarden

4.2.1 Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van duurzaam waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021, het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

In de Keur van drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta is aangegeven dat bij een toename van het verhard oppervlak en het afkoppelen van hemelwater, het uitgangspunt geldt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd.

De gemeente Valkenswaard geeft middels het Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2022 invulling aan haar zorgplicht voor (stedelijk) afvalwater, hemelwater en grondwater, alsmede een doelmatig en duurzaam beheer van de gemeentelijke riool- en watervoorzieningen. Wat betreft nieuwbouwprojecten is een klimaatbestendige en water robuuste inrichting het uitgangspunt. Nieuwe ruimtelijke plannen mogen niet leiden tot nieuwe kwetsbaarheden in het watersysteem. Daarnaast dienen afval- en hemelwater gescheiden te worden ingezameld en verwerkt.

Onderzoek

Hieronder is beschreven op welke wijze bij de voorliggende ontwikkeling rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (waterschap De Dommel en de gemeente Valkenswaard).

Bodem en grondwater

Uit archief- en literatuurgegevens (grondwaterkaart TNO-DGV)³ blijkt dat in het plangebied sprake is van een matig doorlatend afdekkend pakket, wat zich uitstrekt tot een diepte van 20 à 25 meter en voornamelijk bestaat uit afzettingen uit de Pleistocene Formatie van Boxtel. Hieronder strekt zich een watervoerend pakket uit, bestaande uit matig fijn tot grove grindhoudende zanden met plaatselijk een kleilaag. Uit deze gegevens valt verder af te leiden dat de regionale stroming van het freatische grondwater een overwegend noordwestelijke richting heeft.

De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

Oppervlaktewater

Op basis van de leggerkaart van het waterschap De Dommel zijn binnen het plangebied en in de directe omgeving geen oppervlaktewateren gelegen. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt ook geen nieuw oppervlaktewater gerealiseerd.

³ Bron: verkennend bodemonderzoek

Afvalwater

Het afvalwater van de nieuwe woning en appartementen zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zullen in overleg met de gemeente besproken moeten worden. Tevens zal voor de aansluiting een vergunning aangevraagd moeten worden.

Hemelwater

Volgens het gemeentelijk beleid en het beleid van het waterschap is het uitgangspunt dat het hemelwater afkomstig van nieuwe ontwikkelingen niet wordt geloosd op het gemeentelijk rioleringsstelsel, maar wordt afgekoppeld en op eigen terrein wordt geborgen/geïnfiltreerd.

In de Keur van het waterschap is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater 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:

- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06

Het voorliggende plangebied is in de huidige situatie al deels bebouwd en verhard. Als gevolg van de beoogde woningbouw zal de hoeveelheid oppervlakteverharding enigszins toenemen. De ontwikkeling is echter dermate beperkt in omvang (kleiner dan 2.000 m²), dat conform het huidige beleid watercompensatie of andere waterbufferende voorzieningen niet vereist zijn.

Volgens het afkoppelbeleid van de gemeente Valkenswaard dient bij ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak met meer dan 50 m², maar met minder dan 2.000 m² toeneemt, voorzien te worden in een bergingscapaciteit van 15 mm op eigen terrein. Om de capaciteit van de benodigde hemelwatervoorzieningen te bepalen, is de toekomstige bebouwde en verharde oppervlakte bepaald op basis van de actuele bouwplannen.

Bebouwing/verharding	Oppervlakte
Appartementencomplex	153 m ²
Vrijstaande woning	65 m ²
Bergingen incl. pad	50 m ²

Parkeerplaatsen ⁴ (voor zover gelegen binnen plangebied)	60 m ²
Mogelijke verhardingen in tuin (bijv. terras. Aanne 30% van het tuinoppervlak)	35 m ²
Totaal bebouwing en verhardingen	363 m²

Inschatting toekomstig verhard oppervlak.

De hoeveelheid verhard oppervlak zal in de toekomstige situatie circa 363 m² bedragen. Volgens het gemeentelijk afkoppelbeleid dient hiervoor te worden voorzien in hemelwaterberging of –infiltratievoorzieningen op eigen terrein met een capaciteit van $(363 \times 0,015 =)$ 5,445 m³. Welke voorzieningen hier toe zullen worden getroffen, is in dit stadium nog niet nader uitgewerkt. In het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om voorzieningen van deze capaciteit te kunnen realiseren. Het type voorziening en de exacte ligging en dimensionering zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. Hierbij worden de bovengenoemde eisen in acht genomen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn er ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw.

4.2.2 Bodem

In het kader van een bestemmingswijziging dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd in het plangebied. De onderzoekresultaten zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Op basis van het verrichte historisch (voor)onderzoek is voor de onderzoekslocatie uitgegaan van de onderzoeksstrategie ‘onverdachte niet-lijnvormige locatie’ (ONV-NL) uit de NEN 5740. De onderzoeksresultaten geven aanleiding om deze gestelde hypothese te verwerpen. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de onderzochte parameters niet overschreden. De uitvoering van een nader bodemonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande herontwikkeling.

⁴ De parkeerplaatsen zijn voor een groot deel geprojecteerd ter plaatse van de bestaande verharding aan het Tuinpad (buiten het plangebied). Deze bestaande verhardingen die buiten de begrenzing van het plangebied liggen, tellen niet mee bij de inschatting van het toekomstig verhard oppervlak in het plangebied.

⁵ Inpijn-Blokpoel Milieu BV, Locatie aan de Leenderweg 18 te Valkenswaard, Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, uitgebreid met een separaat deelmonsteronderzoek, projectnummer 14P003171, 17 juli 2020

De constatering dat enkele gemeten gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan consequenties hebben bij eventuele graafwerkzaamheden. Licht verontreinigde grond mag op de locatie worden hergebruikt, mits voldaan wordt aan de lokale achtergrondwaarden/bodemkwaliteitszone (grond mag worden toegepast op een ondergrond van vergelijkbare bodemkwaliteit en op bodems van mindere bodemkwaliteit). Bij hergebruik van licht verontreinigde grond buiten de locatie dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit of de lokale/regionale bodembeheernota. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal dus bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

Als vervolg op het bovengenoemde onderzoek hebben de volgende aanvullende onderzoeken⁶ plaatsgevonden in het plangebied:

- a. aanvullend historisch onderzoek;
- b. grondwateronderzoek VOCl oostelijk terreindeel;
- c. verkennend asbest bodemonderzoek conform NEN 5707.

De onderzoeksresultaten zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Uit de aanvullende historische bodeminformatie is geen informatie omtrent de aanwezigheid van verdachte voormalige (bedrijfs)activiteiten, waaronder het voormalige schildersbedrijf, naar voren gekomen. Verder blijkt dat aan de oostzijde van het perceel mogelijk sprake is van een sterke verontreiniging met VOCl in het freatische grondwater. Wellicht, maar dat wordt uit het vooronderzoek niet duidelijk, is deze centraal op het perceel grensoverschrijdend. Middels het aanvullend grondwateronderzoek is dit onderzocht.

Ten behoeve van het aanvullend grondwateronderzoek is een peilbuis tegen de oostelijke perceelgrens geplaatst. Het freatische grondwater is analytisch onderzocht op de aanwezigheid van VOCl. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in het grondwater uit de peilbuis géén verhoogde gehalten aan VOCl zijn gemeten.

Bij het verkennend asbest bodemonderzoek is uitgegaan van de norm NEN 5707 en een 'asbest verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld'. Verder is de 'druprand', dit is de bodem (toplaag, van 0 tot 0,10 m - mv) onder het dakoverstek aan de zuidzijde van de berging, separaat onderzocht op de aanwezigheid van asbest. Daar sprake was van dichte begroeiing bleek een effectieve maaiveldinspectie niet mogelijk. Bij de visuele inspectie van de asbestinspectiegaten is géén asbesthoudend of asbestverdacht materiaal in de bodem aangetoond.

Uit de asbestanalyses blijkt dat in de baksteenhoudende bovengrondmengmonsters MMAB03 en MMAB04 een 'gewogen' asbestgehalte van 1,4 mg/kg is gemeten. In de toplaag (drupzone) direct ten zuiden van de berging is géén asbest boven de detectiegrens gemeten. De gemeten 'gewogen' asbestgehalten liggen (ruim) beneden de restconcentratienorm en interventiewaarde van 100 mg/kg d.s.

⁶ Inpijn-Blokpoel, *Aanvullend vooronderzoek, asbest bodemonderzoek en grondwateronderzoek aan de Leenderweg 18 te Valkenswaard*, projectnummer 14P003171-01, 15 februari 2021

Ook de grenswaarde voor nader bodemonderzoek, 50 mg/kg d.s., wordt niet overschreden. De verdenking dat de bodem asbestverdacht is, kan dus verworpen worden, op dit punt zijn er dus geen beperkingen voor de voorgenomen herontwikkeling.

Conclusie

Samengevat kan op basis van de bovengenoemde onderzoeksresultaten geconcludeerd worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande herontwikkeling. De constatering dat enkele gemeten gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan consequenties hebben bij eventuele graafwerkzaamheden. Licht verontreinigde grond mag op de locatie worden hergebruikt, mits voldaan wordt aan de lokale achtergrondwaarden/bodemkwaliteitszone (grond mag worden toegepast op een ondergrond van vergelijkbare bodemkwaliteit en op bodems van mindere bodemkwaliteit). Bij hergebruik van licht verontreinigde grond buiten de locatie dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit of de lokale/regionale bodembeheernota. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal dus bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

Indien bij de nieuwbouw een bemaling nodig is, dienen de effecten van deze bemaling op de aanwezige grondwaterverontreiniging met VOCl op het naastgelegen perceel aan de Leenderweg 20, nader te worden bepaald (in het bemalingsplan). Als de verontreiniging als gevolg van de bemaling wordt verminderd of verplaatst is een melding conform art. 28 Wbb noodzakelijk. Zo nodig dienen aanvullende maatregelen te worden genomen om te voorkomen dat de aanwezige grondwaterverontreiniging wordt aangetrokken (en opgepompt) of verplaatst.

Asbestinventarisatie

Daarnaast is een asbestinventarisatie⁷ uitgevoerd voor de bestaande bebouwing in het plangebied. De resultaten hiervan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Het onderzoek omvat de woning en bergingen met aanliggend maaiveld tot 5 meter rond de gebouwen, voor zover overtollige begroeiing en aangrenzende panden dit toelaten. Het onderzoek is een visueel onderzoek met destructieve handelingen. Op diverse plaatsen zijn plafonds, wanden vloeren opengebroken. Er is tijdens het onderzoek asbesthoudend materiaal aangetroffen. Alle ruimten binnen het onderzoeksgebied zijn tijdens het onderzoek gecontroleerd. De buitenlocatie is beperkt gecontroleerd, deze is geheel overwoekerd en daardoor moeilijk toegankelijk.

Er zijn locaties aangetroffen die zonder destructieve handelingen niet te onderzoeken zijn en waar mogelijk asbesthoudende materialen verborgen zijn. De verborgen asbestverdachte toepassingen dienen voorafgaand aan of tijdens de daadwerkelijke sloop van deze locaties middels uitgebreid destructief onderzoek opgespoord te worden.

⁷ GSAudits, *Rapportage asbestinventarisatie woningen en berging Leenderweg 18 te Valkenswaard*, rapportnummer GS-A-3569, 11 mei 2020

In het kader van de sloop van de bestaande bebouwing dienen de aangetroffen asbesthoudende materialen conform de daarvoor geldende regels te worden verwijderd. Vanuit asbest zijn er hierna geen belemmering voor de ontwikkeling van de woningen in het plangebied.

4.2.3 Ecologie

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS), dat op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Toetsing

Om te beoordelen of het planvoornemen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, heeft BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport⁸.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. In de directe omgeving van het plangebied is het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' gelegen. Dit gebied bevindt zich op circa 1,6 kilometer afstand ten oosten als het westen van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Omdat de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een appartementencomplex en een woonhuis betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. De Handreiking woningbouw en AERIUS (Rijksoverheid, januari 2020) geeft een indicatieve stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar tijdens de gebruiksfase en een indicatieve stikstofdepositie van 0,03 mol/ha/jaar tijdens aanleg van 50 of minder woningen op een afstand van 2 kilometer. Volledige zekerheid omtrent het aspect stikstof dient te worden verkregen middels een berekening in AERIUS Calculator.

Om op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase te kunnen uitsluiten, is een stikstofdepositieberekening⁹ uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat bij de aanlegfase en de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Wat betreft gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid is het plangebied niet gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 850 meter

⁸ BRO, *Quickscan flora en fauna 'Leenderweg 18' te Valkenswaard*, projectnummer P03111, 11 juni 2020

⁹ BRO, *AERIUS-berekening Leenderweg 18 Valkenswaard*, projectnummer P03111, 6 juli 2020

ten noorden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beschermde houtopstanden

Doordat het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde. Wel dient de kapverordening van de gemeente Valkenswaard in acht genomen te worden.

Op grond van de APV van de gemeente Valkenswaard geldt een omgevingsvergunningplicht voor het vellen van houtopstanden. Deze vergunningplicht is echter niet van toepassing op bomen die een omtrek kleiner dan 100 cm hebben op een hoogte van 1,30 meter. In het voorliggende plangebied zijn geen bomen aanwezig met een omtrek van 100 cm of meer, waardoor voor het verwijderen van het groen in het plangebied geen omgevingsvergunning is benodigd.

Soortenbescherming

Het plangebied bevat geen essentieel leefgebied of geschikte verblijfsplaatsen voor beschermde soorten. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt dan ook geen negatieve invloed uitgeoefend op beschermde soorten. Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen dan ook niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten.

Ten aanzien van broedvogels dient het bouwrijp maken van het terrein buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten. Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande onderzoeksresultaten zijn er vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.2.4 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Woningen zijn geluidgevoelige objecten. Aangezien het plangebied binnen de onderzoekszone van omliggende wegen ligt, is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage¹⁰.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Europalaan en de Hofstraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de Leenderweg, Markt en Promenade meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Wat betreft de gezoneerde wegen is de geluidbelasting ten gevolge van de Europalaan maximaal 36 dB, incl. aftrek artikel 110g. De geluidbelasting ten gevolge van de Hofstraat is maximaal 43 dB, incl. aftrek artikel 110g. Deze waarden liggen onder de voorkeursgrenswaarde, waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze wegen hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze wegen geen restricties op aan het plan.

Wat betreft de niet gezoneerde wegen, te weten de Markt, Leenderweg en Promenade is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de wegen wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

Vanwege de Markt en de Promenade wordt de voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, indien getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting als gevolg van de Markt is ten hoogste 35 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 30 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Vanwege de Promenade wordt de voorkeursgrenswaarde evenmin overschreden, indien getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 41 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 36 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

Als gevolg van de Leenderweg zijn op een aantal waarneempunten gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'. De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 62 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 57 dB, waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeven ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg te worden aangevraagd. Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen. Dit is met name op de voor- en zijgevel van het appartementengebouw aan de orde. Op de achtergevel van dit gebouw en op de gevels van de vrijstaande woning wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden, en kan worden volstaan met een standaard gevel conform het Bouwbesluit.

¹⁰ K+ Adviesgroep, *Leenderweg 18 te Valkenswaard, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen, Wegverkeerslawaaï*, rapportnummer Rm200390aaA0, 6 juli 2020

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt hier rekening mee gehouden. Vanuit het aspect geluidhinder van wegverkeerslawaaï bestaan er hiermee geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.5 Luchtkwaliteit

Regelgeving

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} ($1,2\mu g/m^3$).

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens (3% criterium) van ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Het voorliggende project betreft de realisatie van drie appartementen en één vrijstaande woning, dus in totaal vier wooneenheden. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) ligt de concentratie PM_{2,5} in 2020 ter plaatse tussen de 12 en 14 µg/m³, de concentratie PM₁₀ tussen de 20 en 22 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemene uitgangspunten

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen, op basis van de aspecten stof, geur, geluid en gevaar.

Toetsing

De beoogde woningen zelf vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Het voorliggende plangebied is gelegen in het centrum van Valkenswaard. Gelet op de geldende centrumbestemming en de aanwezigheid van diverse functies (waaronder winkels, horeca, dienstverlening en wonen) op korte afstand van elkaar, betreft de omgeving van het plangebied een gebied met

functiemenging. In het centrum wordt functiemenging immers expliciet nagestreefd, bijvoorbeeld in de vorm van detailhandel of dienstverlening op de begane grond en wonen op de verdiepingen. Voor dergelijke soorten gebieden is in de VNG-brochure een bedrijvenlijst voor gebieden met functiemenging opgenomen.

In het gebouw dat aan de oostzijde aan het plangebied grenst, en dat in de toekomstige situatie aan het appartementencomplex zal grenzen, zijn een makelaarskantoor/hypotheekadviseur en een fietswinkel gevestigd. Beide activiteiten worden op basis van bedrijvenlijst voor gebieden met functiemenging ingedeeld in categorie A. Activiteiten van categorie A zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De ligging van het appartementengebouw direct aangrenzend aan deze functies vormt daardoor geen belemmering.

Ten westen van de planlocatie, aan de overzijde van het Tuinpad, zijn diverse winkels aanwezig. Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Leenderweg liggen eveneens winkels en dienstverlenende bedrijven (o.a. een kapperszaak). Dit zijn eveneens activiteiten van categorie A en hebben daarmee geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen.

Ten zuiden van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen. Op circa 34 meter ten oosten van het plangebied is een bedrijfspand gelegen, waar op basis van het geldende bestemmingsplan bedrijven van milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Hiervoor wordt een maximale richtafstand van 30 meter geadviseerd ten opzichte van woningen, waaraan wordt voldaan. Bovendien zijn in de omgeving reeds bestaande woningen dichterbij gelegen, waardoor dit bedrijf niet in haar mogelijkheden wordt belemmerd als gevolg van de voorliggende woningbouw.

Voor het overige vinden er in de omgeving van het plangebied geen activiteiten plaats waarvan de hindercontouren tot het plangebied reiken.

Conclusie

Kort samengevat zal in de toekomstige situatie voor de beoogde woningen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en worden bestaande inrichtingen in de omgeving niet in hun bedrijfsuitvoering belemmerd. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de te realiseren woningen.

4.2.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke

stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

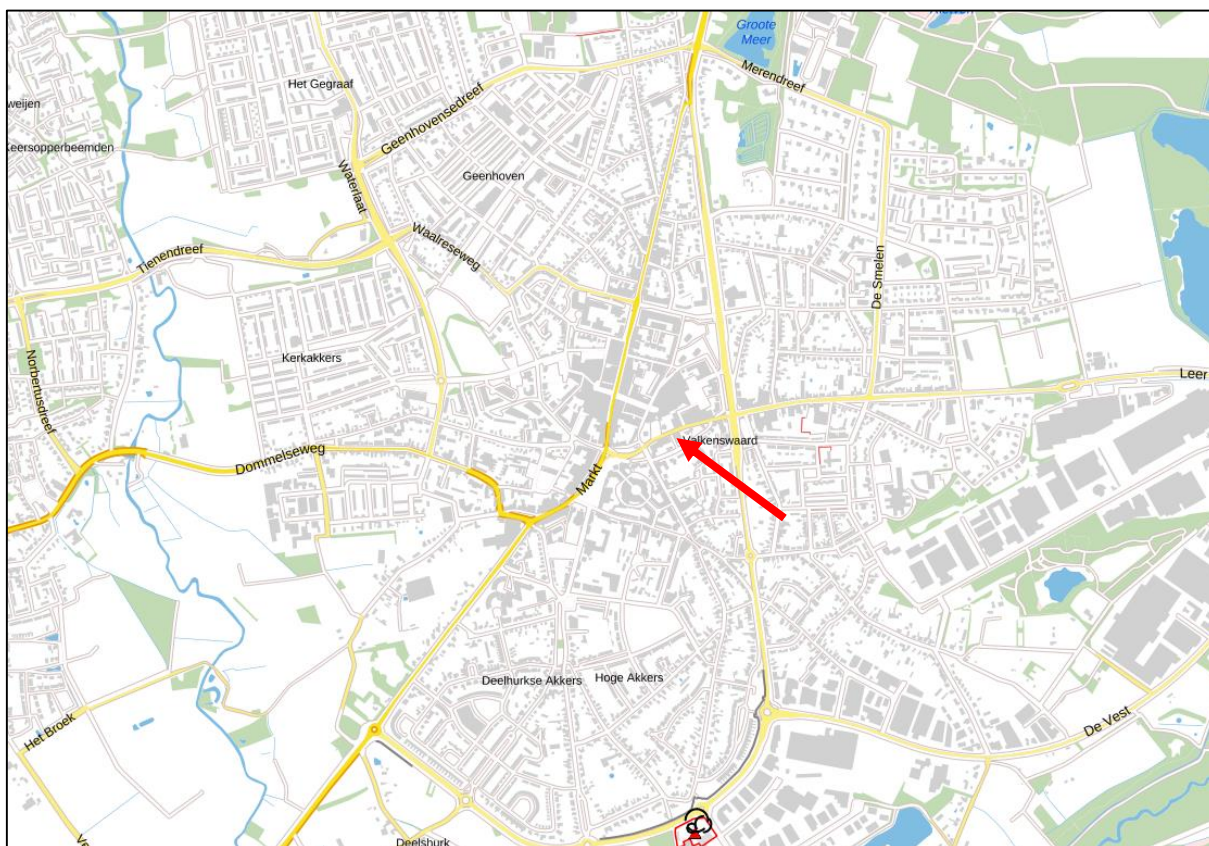
Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.

Risicovol transport over wegen, spoorwegen, water en door buisleidingen

Volgens de risicokaart vindt in de wijde omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over wegen, spoorwegen, waterwegen of door buisleidingen, dat een belemmering kan vormen voor de voorgenumen ontwikkeling.

Risicovolle bedrijvigheid

In de wijde omgeving van het plangebied geen zijn risicovolle inrichtingen gelegen. De meest dicht gelegen inrichting betreft een tankstation met LPG aan de Dragonder 2, op circa 1,15 kilometer ten zuiden van de planlocatie. Het invloedsgebied van deze inrichting bedraagt 150 meter. Het plangebied is daar ruimschoots buiten gelegen. Het plangebied ligt daarnaast ook niet binnen het invloedsgebied van verder weg gelegen risicovolle inrichtingen.



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (rode pijl)

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen of transportroutes. Hierdoor vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.8 Kabels en leidingen

Blijkens het geldende bestemmingsplan en de risicokaart zijn er binnen of in de omgeving van het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.9 M.e.r.-beoordeling

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van woningen

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende initiatief betreft de ontwikkeling van drie appartementen en één vrijstaande woning, ter vervanging van een bestaand, vervallen pand aan de rand van het kernwinkelgebied van Valkenswaard. Blijkens jurisprudentie¹¹ dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het voorliggende geval is sprake van de ontwikkeling van vier wooneenheden binnen het bestaande centrum. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie paragraaf 2.2). Op basis van het bovenstaande dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als (de uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I van categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

¹¹ O.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648).

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 4.2.3 'Ecologie' blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie

De voorgenomen woningbouwontwikkeling betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, vanwege de aard en schaal van het project, het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

4.3 Historische kwaliteit

4.3.1 Archeologie

Algemeen

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wamz zijn als volgt: de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard en er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Een aantal onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaat over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;

- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Beleid

In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' opgenomen. Volgens het geldende bestemmingsplan geldt hiermee een hoge archeologische verwachtingswaarde op de locatie. Bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld geldt een archeologische onderzoeksplicht. Aangezien deze ondergrenzen met de bouw van de woningen wordt overschreden, is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage¹².

Onderzoek

Op basis van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat in het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt voor resten uit het Laat-Paleolithicum t/m de Romeinse tijd in de (intacte) top van het dekzand. Ook is er een middelhoge verwachting opgesteld voor de Middeleeuwen t/m Nieuwe tijd. In ieder geval aan het begin van 19^e eeuw was het zuidelijke deel van het plangebied onderdeel van de omgrachte tuin van de pastorie. Resten die verband houden met dit gebruik kunnen nog in het plangebied aanwezig zijn, direct aan het maaiveld of onder een eventuele recente verstoring.

Op grond van het verkennende booronderzoek bestaat de laagopeenvolging uit een verstoorde laag, plaatselijk op een cultuurlaag, op dekzand. De cultuurlaag kan op basis van de aangetroffen baksteenspikkels geplaatst worden in de Late Middeleeuwen t/m Nieuwe tijd. In een van de boringen reikt de verstoring tot in het dekzand op 24,3 m +NAP. In de overige boringen reikt de verstoring tot in de cultuurlaag. Er zijn geen tekenen van bodemvorming gezien in de top van het dekzand. Een eventueel vondstenniveau uit de periodes Laat-Paleolithicum t/m Romeinse tijd is niet meer in het plangebied aanwezig. Ook sporen uit deze periodes kunnen zijn aangetast, alleen dieper insnijdende sporen kunnen nog aanwezig zijn. De archeologische verwachting voor de periode Middeleeuwen t/m Nieuwe tijd blijft de middelhoge archeologische verwachting in stand. Uit deze periode is een restant van een cultuurlaag aangetroffen in een deel van het plangebied. Sporen en resten die verband houden met de historische dorpskern van Valkenswaard en het gebruik als pastorietaan in de 19^e eeuw kunnen nog in het plangebied aanwezig zijn.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek adviseert Salisbury Archeologie binnen het plangebied een karterend proefsleuvenonderzoek (IVO-P) uit te voeren. Aangezien booronderzoek niet geschikt is voor het opsporen een sporenniveau uit het Laat-Paleolithicum – Romeinse Tijd, is een (karterend) proefsleuvenonderzoek de aangewezen methode van vervolgonderzoek. Het doel van dit proefsleuvenonderzoek is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting. Het vervolgonderzoek zal moeten aantonen of er sprake is van een vindplaats en de aard, omvang en datering hiervan vaststellen. Het plangebied is momenteel grotendeels bebouwd. De be-

¹² Salisbury Archeologie B.V., Valkenswaard, Leenderweg 18 (gemeente Valkenswaard), Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (BO en IVO-O), rapportnummer 373, 9 december 2020

bouwing zal voor het vervolgonderzoek bovengronds moeten worden gesloopt om het plangebied toegankelijk te maken voor het graafmaterieel. Voor het proefsleuvenonderzoek dient een door de bevoegde overheid (de gemeente Valkenswaard) goedgekeurd PvE te worden opgesteld.

Conclusie

Het benodigde vervolgonderzoek zal plaatsvinden na de bovengrondse sloop van de bebouwing. In het voorliggende bestemmingsplan is de geldende archeologische dubbelbestemming conform het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Hierdoor is de bescherming van de aanwezige archeologische waarden voldoende gewaarborgd.

4.3.2 Cultuurhistorie

Het bestaande pand in het plangebied betreft een karakteristiek pand. In het gemeentelijk erfgoedbeleid is het gebouw opgenomen op de lijst met cultuurhistorisch waardevolle objecten en heeft het een sterstatus gekregen. Op deze lijst is het pand aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol vanwege zijn versieringen in de vorm van sierpleisterwerk in de fries en de uitstekende, kunstig vormgegeven Vlaamse gevel met zijn versieringen. Het pand is een voorbeeld van een rijkversierde middenstandswoning in Valkenswaard van rond 1900.

In het vigerende bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied' is het pand aangeduid met de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Op basis van die aanduiding dienen de cultuurhistorische waarden behouden te blijven. Daarnaast geldt ter plaatse van deze aanduiding een omgevingsvergunningplicht voor de sloop van bouwwerken. Hierbij dient het bevoegd gezag schriftelijk advies in te winnen bij de monumentencommissie. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien en nadat het college het advies van de monumentencommissie in overweging heeft genomen en een positief besluit heeft genomen.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt het bestaande, cultuurhistorisch waardevolle pand gesloopt en vindt vervangende nieuwbouw plaats. Gezien de vervallen staat waarin het pand verkeert is behoud en renovatie van het pand niet realistisch. De monumentencommissie heeft aangegeven akkoord te zijn met de voorliggende plannen en het college heeft een positief principebesluit genomen. Hierdoor zijn er vanuit cultuurhistorie geen belemmeringen voor de sloop van het karakteristieke pand.

Naast het bestaande pand in het plangebied, zijn in de omgeving nog diverse andere panden aan de Leenderweg aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Enkele woningen ten zuiden van het plangebied, aan de Hofstraat, zijn eveneens aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De beoogde nieuwbouw in het plangebied past goed in de omgeving en in het straatbeeld. Hierdoor is er geen sprake van negatieve effecten op deze omliggende karakteristieke panden.

Op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het centrum van Valkenswaard aangeduid als 'archeologisch monument'. De historische stads- en dorpskernen en clusters van oude bebouwing zijn als gebieden van hoge archeologische waarde

aangegeven op de AMK (Archeologische Monumenten Kaart) Noord-Brabant. Dit is op grond van het belang van deze locaties, waar de wortels van de huidige dorpen of steden kunnen liggen. In paragraaf 4.3.1 is reeds ingegaan op het aspect archeologie.

Daarnaast is de Leenderweg ter hoogte van het plangebied aangeduid als 'lijn van redelijk hoge waarde'. Het profiel of verloop van deze weg wordt niet gewijzigd bij de voorliggende ontwikkeling. Het initiatief heeft daarmee geen nadelige gevolgen voor dit historisch lijnelement.

Voor het overige bevinden zich binnen het plangebied en in de omgeving geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of elementen aanwezig die door deze ontwikkeling onevenredig worden aangetast.

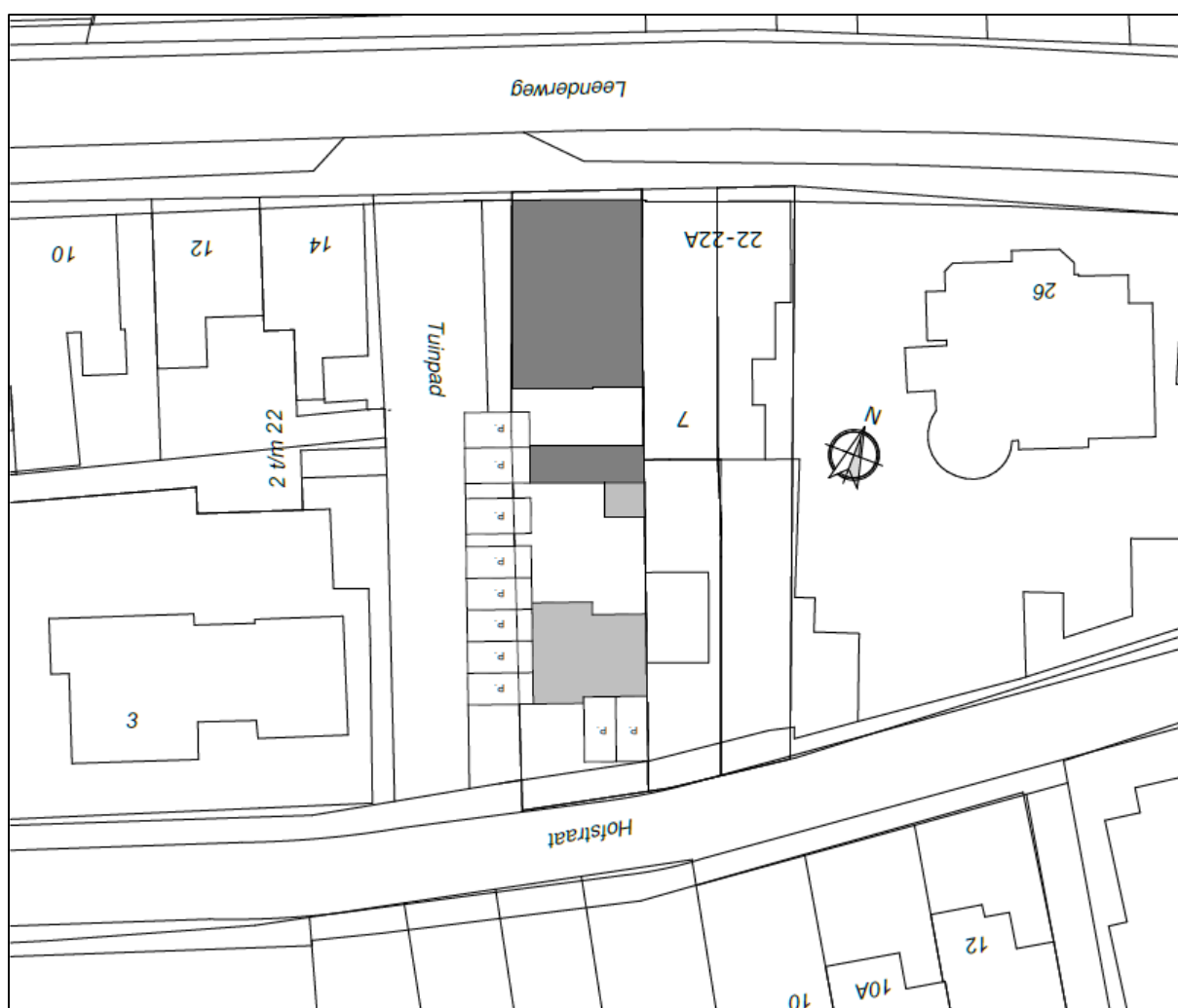
Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er kortom geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Stedenbouwkundig plan

In het plangebied is de ontwikkeling van een nieuw appartementengebouw met daarin drie appartementen en de bouw van een nieuwe vrijstaande woning voorzien. De bestaande, verouderde bebouwing wordt hiertoe gesloopt. Het overige deel van het perceel wordt ingevuld met tuinen, bergingen en parkeergelegenheid.



Situatietekening

Op de plek van het huidige gebouw aan de Leenderweg 18 wordt het appartementengebouw gerealiseerd. Qua bouwmassa en ruimtelijke uitstraling sluit dit pand aan bij de omliggende bebouwing aan de Leenderweg. Het appartementengebouw zal bestaan uit twee bouwlagen met een kap, waarbij op

elke bouwlaag en onder de kap een appartement wordt gerealiseerd. Het appartement op de begane grond krijgt een tuin aan de achterzijde. De appartementen op de verdiepingen krijgen elk een balkon aan de achterzijde. De hoofdtoegang tot de appartementen bevindt zich aan de Leenderweg. De appartementen op de verdiepingen zijn zowel via een trap als met een lift bereikbaar. De goothoogte van het appartementengebouw bedraagt circa 6,3 meter en de nokhoogte bedraagt 10,0 meter.

Op het terreindeel dat grenst aan de Hofstraat wordt de vrijstaande woning gebouwd. Deze zal bestaan uit twee bouwlagen met een schuine kap. De goothoogte van de woning bedraagt circa 5,8 meter en de nokhoogte bedraagt 9,7 meter. De woning krijgt een voor- en een achtertuin. Aan de voorzijde van de woning worden tevens twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Zowel de appartementen als de vrijstaande woning krijgen afzonderlijke bergingen, die centraal in het plangebied zijn gesitueerd. Aan de zijde van het Tuinpad worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Hier van worden drie parkeerplaatsen specifiek ingericht voor de drie appartementen, met een op afstand bedienbaar paaltje. Daarnaast worden nog vijf openbare parkeerplaatsen gerealiseerd.

5.2 Beeldkwaliteit

De voorgenomen appartementen en vrijstaande woning passen goed in de omgeving. Het appartementengebouw sluit qua ligging, bouwmassa en vormgeving aan bij de omliggende bebouwing aan de Leenderweg. Het pand wordt in dezelfde voorgevelrooilijn gebouwd als het naastgelegen pand. In de navolgende afbeelding is een impressie van het toekomstige straatbeeld aan de Leenderweg opgenomen.



Straatbeeld toekomstige situatie, gezien vanuit de Leenderweg

De vrijstaande woning sluit qua opbouw, bouwmassa en kaprichting goed aan bij de bestaande woningen aan de overzijde van de Hofstraat. Deze bestaande woningen zijn, net als de beoogde woning, opgebouwd uit twee bouwlagen en afgedekt met een schuine langskap. De goot- en bouwhoogte van de nieuwe woning komen overeen met de hoogtes van de bestaande woningen. De vrijstaande woning past hierdoor goed in het straatbeeld.



Impressie toekomstige situatie plangebied, gezien vanuit het zuidwesten

Ten opzichte van de bestaande situatie is sprake van een verbetering van de beeldkwaliteit van de bebouwing en het straatbeeld. Het huidige, vervallen gebouw aan de zijde van de Leenderweg wordt vervangen door een kwalitatief hoogwaardig appartementengebouw. Aan de zijde van de Hofstraat is in de bestaande situatie sprake van een achterkantsituatie, waar een muur en groen aanwezig zijn. Deze worden verwijderd en vervangen door de moderne en kwalitatief hoogwaardige woning, die is georiënteerd op de Hofstraat. Daarnaast wordt de huidige parkeersituatie verbeterd. In de bestaande situatie zijn geen duidelijke parkeervakken aangegeven langs het Tuinpad. Middels het bouwplan wordt voorzien in nieuwe parkeervakken, met openbaar groen op de hoek van het Tuinpad met de Hofstraat.

Er kan kortom geconcludeerd worden dat het plan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar is in de omgeving.

5.3 Verkeer en parkeren

5.3.1 Verkeer

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de Hofstraat en het Tuinpad. De vrijstaande woning aan de Hofstraat krijgt een eigen inrit op de Hofstraat. Het appartementengebouw is voor autoverkeer bereikbaar via de Hofstraat en het Tuinpad. Het Tuinpad is richting de Leenderweg middels paaltjes afgesloten voor autoverkeer. De hoofdtoegang tot het gebouw ligt wel aan de Leenderweg.

De nieuwe woningen hebben een bepaalde verkeersgeneratie tot gevolg. Deze wordt berekend aan de hand van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381). Qua ligging en stedelijkheidsgraad is hierbij uitgegaan van de ligging in het centrum in een gematigd stedelijk gebied. Voor de appartementen is uitgegaan van middeldure koopappartementen en voor de vrijstaande woning van de categorie 'koop, vrijstaand'.

Op basis van deze uitgangspunten ligt de verkeersgeneratie voor de drie appartementen tussen de 14,1 en 16,5 motorvoertuigbewegingen per etmaal en de verkeersgeneratie voor de vrijstaande woning tussen de 7,3 en 8,1 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In totaal ligt de verkeersgeneratie van het plan hiermee tussen 21,4 en 24,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Om te bepalen of er sprake is van een toename van verkeer dient de verkeersgeneratie van de voormalige functie in het plangebied te worden vergeleken met de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen. Het bestaande pand staat al langdurig leeg, maar kende voorheen een gebruik als winkelpand met een bovenwoning. Voor het winkelpand wordt, gezien de ligging in de binnenstad, uitgegaan van de verkeersgeneratiecijfers voor een 'binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000-30.000 inwoners'. De verkeersgeneratie hiervan bedraagt 26,1 tot 35,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 m² bvo. De begane grond van het pand heeft een oppervlakte van circa 120 m² bvo, waardoor uitgegaan kan worden van een verkeersgeneratie van 31,3 tot 42,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor de bovenwoning (categorie appartement middelduur) kan worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van 4,7 tot 5,5 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De voormalige functie had hiermee een totale verkeersgeneratie van 36,0 tot 47,7 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Vergeleken hiermee neemt de verkeersgeneratie van en naar het plangebied af. Echter, het pand staat al geruime tijd leeg. Dit betekent dat bij de voorliggende ontwikkeling naar wonen de verkeersgeneratie minimaal zal toenemen. Dit is géén significante toename en leidt tot geen knelpunten op gebied van verkeersveiligheid en doorstroming.

5.3.2 Parkeren

De gemeentelijke Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard, die is vastgesteld op 19 oktober 2008 is van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. In de nota is onderscheid gemaakt in diverse functies (waaronder verschillende typen woningen) en naar gebiedstypen (centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied). Het plangebied ligt in het gebiedstype 'Centrum'. De

vrijstaande woning en de appartementen behoren tot de categorie 'Woningen type I'. In deze categorie vallen vrijstaande woningen, vrijstaand geschakelde woningen en appartementen met een oppervlakte groter dan 125 m² bvo.

De parkeernorm voor dit type woningen bedraagt 1,6 parkeerplaatsen per woning. Binnen het plangebied worden in totaal vier wooneenheden gerealiseerd, hetgeen een parkeerbehoefte van ($4 \times 1,6 =$) 6,4 parkeerplaatsen betekent. In het plangebied en de directe omgeving is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in dit benodigde aantal parkeerplaatsen. Twee parkeerplaatsen zijn aan de voorzijde van de vrijstaande woning geprojecteerd en bedoeld ten behoeve van deze woning. Voor het overige wordt de situering van de parkeerplaatsen nog nader uitgewerkt in samenspraak met de gemeente. Hierbij worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de parkeernorm conform de gemeentelijke parkeernota. Er worden dan ook geen parkeerproblemen verwacht als gevolg van de ontwikkeling.

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

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

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van in totaal vier wooneenheden. Dit betreft een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro, waardoor kostenverhaal in principe is vereist. De gemeente en de initiatiefnemer hebben hiertoe een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal is vastgelegd.

7. JURIDISCHE REGELING

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012), de gemeentelijke standaarden en het vigerende bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied', zoals vastgesteld op 28 maart 2013.

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

7.2 Artikelsgewijze toelichting

7.2.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn begrippen opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

7.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;

- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen ter plaatse van de voortuin van de vrijstaande woning aan de Hofstraat, in het zuidelijke deel van het plangebied. Binnen deze bestemming is een gebruik als tuin toegestaan, met de daarbij behorende bouwwerken, in- en uitritten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De bouwmogelijkheden binnen de tuinbestemming zijn beperkt.

Verkeer

De parkeerplaatsen aan de zijde van het Tuinpad zijn, voor zover deze binnen het plangebied zijn gelegen, bestemd tot 'Verkeer'. De delen van deze parkeerplaatsen die niet binnen het plangebied komen te liggen, kennen in het vigerende bestemmingsplan reeds een verkeersbestemming, en zijn daardoor rechtstreeks toegelaten. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn o.a. wegen, straten, pleinen, paden, groen- en parkeervoorzieningen toegestaan. De bouwmogelijkheden binnen de verkeersbestemming zijn beperkt.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen ter plaatse van het appartementengebouw, de vrijstaande woning en de achterliggende gronden bij deze gebouwen, waar de achtertuinen en bergingen zijn geprojecteerd. Binnen deze bestemming zijn de appartementen en de vrijstaande woning mogelijk gemaakt, alsook de bijbehorende bergingen en tuinen. Voor het appartementengebouw en de woning zijn bouwvlakken opgenomen. Per bouwvlak is het maximum aantal wooneenheden en de maximum goot- en bouwhoogte aangeduid op de verbeelding. Het appartementengebouw is op de verbeelding mogelijk gemaakt middels de bouwaanduiding 'gestapeld'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven en een aan-huis-verbonden beroep. Daarnaast zijn de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groen-, nuts- en parkeervoorzieningen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Waarde – Archeologie – 2

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied' is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' opgenomen. Blijkens het uitgevoerde archeologisch onderzoek (zie paragraaf 4.3.1) zijn in het plangebied mogelijk nog waardevolle archeologische resten aanwezig, die middels deze dubbelbestemming planologisch worden beschermd. Ter plaatse geldt een archeologische onderzoeksplicht indien sprake is van bouwwerkzaamheden en overige werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 30 cm. In het kader van het voorliggende project zal daarom archeologisch vervolgonderzoek moeten plaatsvinden. Hieraan wordt invulling gegeven na de bovengrondse sloop van de huidige bebouwing.

7.2.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten aanzien van afwijkende maten en ondergeschikte bouwonderdelen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven wat in ieder geval verstaan dient te worden onder strijdig gebruik.

Algemene afwijkings- en wijzigingsregels

In deze regels zijn enkele algemene afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen die het bevoegd gezag de mogelijkheid geven om geringe afwijkingen en wijzigingen mogelijk te maken in het plan.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

8. Overleg en inspraak

8.1 Overleg

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Vooroverleg** met betrokken instanties;
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerpbestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan belanghebbende instanties.

Daarnaast is het voorontwerp bestemmingsplan voor een periode van vier weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gekregen om een inspraakreactie op het plan in te dienen. Gedurende de inspraakperiode zijn twee inspraakreacties binnengekomen. Voor een weergave van de inspraakreacties en de reactie van de gemeente daarop, wordt verwezen naar het als bijlage bij deze toelichting gevoegde inspraakverslag¹³.

¹³ Gemeente Valkenswaard, *Inspraakverslag bestemmingsplan Leenderweg 18, behorende bij besluit van 15 juni 2021*, juni 2021

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

