

Bestemmingsplan

Peperstraat 30

Valkenswaard

Opgesteld: januari 2021

Vastgesteld: 30 september 2021

Door:

BUREAU *Marco*
ADVIESBUREAU VOOR STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

Leon van Grinsven
Advies

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding en doel	4
1.2.	Plankarakter	4
1.3.	Leeswijzer	4
2.	Plangebied	5
2.1.	Situering	5
2.2.	Bestaande juridische regeling	6
3.	Beleidskaders.....	7
3.1.	Rijksbeleid.....	7
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Regionaal beleid	10
3.4.	Gemeentelijk beleid	11
4.	Bestaande situatie	15
4.1.	Ruimtelijke Structuur en functionele structuur	15
4.1.1.	Ruimtelijke Structuur.....	15
4.1.2.	Functionele structuur	16
4.2.	Fysieke Milieuwaarden.....	16
4.2.1.	M.e.r. beoordeling.....	16
4.2.2.	Water	17
4.2.3.	Bodem	17
4.2.4.	Flora en fauna.....	18
4.2.5.	Wegverkeerslawaaï	21
4.2.6.	Luchtkwaliteit	21
4.2.7.	Milieuhygiënische aspecten bedrijven	22
4.2.8.	Externe veiligheid	23
4.2.9.	Kabels en leidingen.....	24
4.3.	Historische kwaliteit	24
4.3.1.	Archeologie.....	24
4.3.2.	Cultuurhistorie.....	26
5.	Planbeschrijving.....	28
5.1.	Stedenbouwkundig plan.....	28

6.	Uitvoerbaarheidsaspecten	32
6.1.	Handhaving.....	32
6.2.	Economische uitvoerbaarheid.....	33
7.	Juridische regeling.....	34
7.1.	Inleiding.....	34
7.2.	Artikelsgewijze toelichting	34
7.2.1.	Inleidende regels	34
7.2.2.	Bestemmingen.....	35
7.2.3.	Algemene regels	37
7.2.4.	Overgangs- en slotregels	38
8.	Overleg en inspraak.....	39
8.1.	Vooroverleg en inspraak	39
8.2.	Zienswijzen	39
	Bijlagen	40

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Op het perceel aan de Peperstraat 30 in Valkenswaard is naast de bestemming wonen ook een bedrijfsbestemming aanwezig. De eigenaar wil deze bedrijfsbestemming laten vervallen en in ruil daarvoor een vrijstaande woning bouwen aan het Dominee Alstorphiuspad.

1.2. Plankarakter

Dit bestemmingsplan dient er toe om de bouw van een vrijstaande woning op het deel van het perceel Peperstraat 30, dat grenst aan het Dominee Alstorphiuspad, mogelijk te maken en de bedrijfsbestemming op het perceel Peperstraat 30 op te heffen en om te zetten naar de bestemming wonen.

1.3. Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten:

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

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

De planregels en de verbeelding zijn als separate documenten (respectievelijk deel 2 en 3) bijgevoegd.

2. Plangebied

2.1. Situering

De locatie is gelegen aan de rand van het centrum van Valkenswaard, in een gemengde wijk. Het gemengde karakter van de wijk komt tot uiting in de menging van functies, de menging van verschillende bouwstijlen en de afwisseling van een steenachtig karakter met een groen karakter van het gebied. De Peperstraat is te beschouwen als een aanloopstraat naar het centrum met een afwisseling van grondgebonden woningen en appartementenbebouwing in 3 lagen. Vanaf het centrum verandert de uitstraling van de straat snel van een min of meer stedelijk karakter naar een meer dorpskarakter.



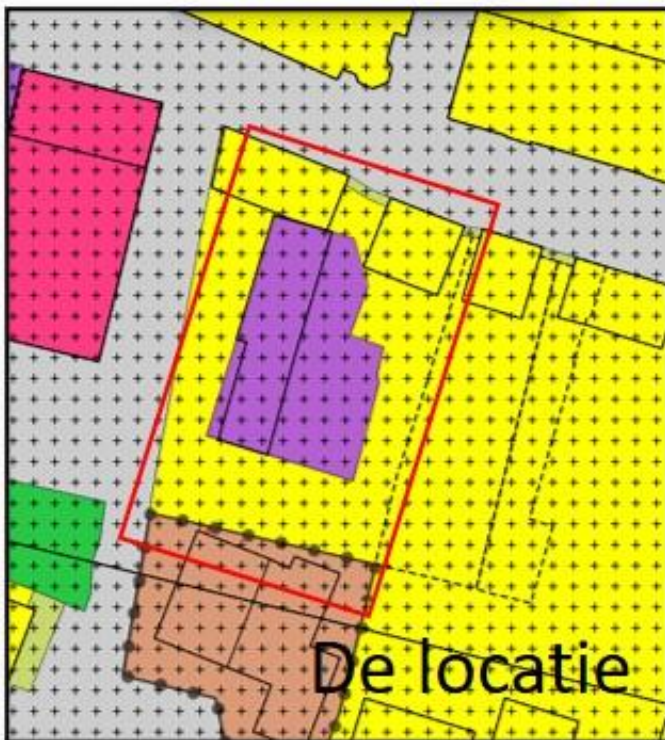
Figuur 2.1 Locatie nabij het centrum (bron ruimtelijkeplannen.nl bewerkt)

Aan de westkant grenst de locatie aan een doodlopende straat met een doorlopend fietspad. Ten westen hiervan ligt de parkeerplaats van het bowlingcentrum, een vrij open en steenachtig gebied. De zuidgrens van de locatie wordt gevormd door een groene wand met bomen die de overgang vormt naar het terrein van de kerk.



Figuur 2.2 Luchtfoto locatie (bron ruimtelijkeplannen.nl bewerkt)

2.2. Bestaande juridische regeling



Figuur 2.3 Uittreksel uit het geldende bestemmingsplan (bron ruimtelijkeplannen.nl bewerkt)

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Centrum" van de gemeente Valkenswaard (vastgesteld 2013-03-28). Het perceel heeft de bestemming "Wonen" en "Bedrijf". Binnen de bestemming "Wonen" mogen alleen hoofdgebouwen worden opgericht binnen een bouwvlak. Op de plaats waar de nieuwe woning is gedacht is geen bouwvlak. De bestemming "Bedrijf" laat bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toe. Omdat op het perceeldeel aan het Dominee Alstorpiuspad geen bouwvlak aanwezig is, is de bouw van een vrijstaande woning op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk.

3. Beleidskaders

De ruimtelijke plannen en verordeningen van het Rijk en de provincie vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Ter motivering van onderhavig bestemmingsplan worden in de volgende paragrafen het rijks-, provinciaal en het gemeentelijk beleid toegelicht.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Deze structuurvisie bundelt het nationale ruimtelijke en infrastructurele beleid en schetst een beeld van Nederland in 2040. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructurele plannen het de komende jaren wil investeren en op welke wijze bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte compleet. In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het besluit bepaalt tevens:

"Voor zover dit besluit strekt tot aanpassing van een bestemmingsplan dat van kracht is, stelt de gemeenteraad uiterlijk binnen drie jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit een bestemmingsplan vast met inachtneming van dit besluit."

Volgens de toelichting bij dit artikel geldt als hoofdregel, dat de regels van het Barro alleen van toepassing zijn wanneer na inwerkingtreding van het Barro een nieuw bestemmingsplan voor het eerst nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen de aangegeven projectgebieden. Alleen wanneer het Barro expliciet een aanpassing van bestemmingsplannen vergt, omdat een reeds bestaand bestemmingsplan binnen een of meerdere van de projectgebieden is gelegen, dan moet dat binnen drie jaar gebeuren.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakvlakken heeft met een of meerdere belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen.

In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten.

De voorliggende planlocatie is niet in één van de aangewezen projectgebieden van nationaal belang gelegen.

Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de planlocatie en is geen sprake van strijdigheid met nationale belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van art. 3.1.6 Bro zijn provincies en gemeenten verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan aandacht te besteden aan het aspect 'duurzame verstedelijking', wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Art. 1.1.1. Bro definieert het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Overheden dienen op grond van art. 3.1.6 Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. In de eerste plaats geschiedt dat door de behoefte aan de desbetreffende stedelijke ontwikkeling te onderbouwen. Uitgangspunt is vervolgens dat, met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, de nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling daarentegen voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet dat eveneens worden gemotiveerd in de plantoelichting. Het is toegestaan om de motivering van de behoefte aan en de locatie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling door te schuiven naar een eventueel uitwerkings- of wijzigingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Het betreft de ontwikkeling van één woning. De woning wordt gesitueerd op een perceel waar al een woonbestemming ligt. Er wordt een extra bouwvlak toegevoegd. Uit de overzichtsuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State m.b.t. de ladder van 28 juni 2017 (Uitspraak 201608869/1/R3; vindplaats ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat een dergelijke kleine ontwikkeling niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' wordt aangemerkt en dat daarmee een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Binnen deze visie is een panorama/toekomstbeeld voor 2050 geschetst. Tegen die tijd is Brabant welvarend, verbonden en klimaatproof; een provincie waar het goed wonen, werken en recreëren is. Tevens wordt er in netwerken actief samengewerkt aan oplossingen voor maatschappelijke uitdagingen. Om dit te bereiken ziet de provincie in hoofdzaak drie rollen voor zich weggelegd: richting geven, beweging stimuleren en ontwikkelingen mogelijk maken. Daarnaast wordt de basisopgave 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit' onderstreept en zijn er vier hiermee onlosmakelijk verbonden hoofdopgaven benoemd: de Brabantse energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor de verschillende opgaves is uiteengezet hoe de provincie voornemens is dit te bereiken. Op deze manier wordt richting gecreëerd voor het provinciaal handelen.

Voorts bevat de Omgevingsvisie geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen voor de diverse aspecten van fysieke leefomgeving staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie. Op termijn worden deze conform de systematiek van de Omgevingswet ondergebracht in programma's. De provincie beschermt de benoemde waarden beschermen via een interim omgevingsverordening.

Voor nu betekent dit dat de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Interim omgevingsverordening het geldend provinciaal kader vormen voor onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Door het opheffen van een bedrijfsbestemming in een overwegend woonomgeving wordt bijgedragen aan het streven om te komen tot een provincie waar het goed wonen is.

Brabantse Agenda wonen

De provincie Noord-Brabant telt verscheidene regionale woningmarkten, elk met hun eigen regio-specifieke en gemeentelijke karakteristieken, kwaliteiten, ontwikkelingen en opgaven. Dit hangt onder meer samen met de economische dynamiek in de regio en de positie van de regio in het grotere geheel van nationale en internationale netwerken. Ook regionale en gemeentelijke verschillen in groei of krimp van de bevolking en veranderingen in de leeftijds- en huishoudenssamenstelling spelen een belangrijke rol.

De provincie kent een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar. Tot 2030 moeten er nog 120.000 woningen bijgebouwd worden. Hierbij gaat het niet alleen om het wonen 'sec'; het voorzien in de behoefte van huishoudens aan voldoende en geschikte woonruimte. Meer en meer gaat het ook om de meerwaarde van het wonen als een van de drijvende krachten achter tal van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-kwalitatieve (transitie) opgaven zoals leegstand, economische structuurversterking, mobiliteit en bereikbaarheid, duurzaamheid en energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed.

Met de Brabantse Agenda Wonen, vastgesteld in september 2017, wil de provincie gemeenten en andere betrokken partijen uitnodigen om samen versneld de benodigde woningbouwopgave aan te pakken. Zorgvuldig ruimtegebruik en duurzame verstedelijking staan daarbij nog steeds centraal net als vraaggericht bouwen waarbij rekening gehouden wordt met de groeiende behoefte voor woningen in het middensegment en levensloopbestendige en nieuwe woonvormen.

Binnen de vier RRO-gebieden in de provincie worden al jaren kwantitatieve en kwalitatieve afspraken gemaakt over de woningbouw. Voor de komende jaren gaat het hierbij niet primair meer om 'de aantallen'. Doel is een goed functionerende regionale woningmarkt, waarbij het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de (ruimtelijke) kwaliteiten van de regio en daarmee aan de aantrekkelijkheid van het regionale woon-, leef- en vestigingsklimaat. Om het 'accent op de aantallen' verder te verminderen en de focus meer te leggen op ruimtelijk-kwalitatieve afspraken en de urgentie rond tal van opgaven op de regionale woningmarkt, wil de provincie de komende tijd ervaring opdoen met een werkwijze die niet zozeer gericht is op het jaarlijks maken van regionale kwantitatieve woningbouwafspraken, maar waarbij wordt aangesloten op 'het ritme' van actualiseren van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose per drie jaar. Regionale en gemeentelijke woningbouwontwikkelingen zullen wel worden gemonitord.

Conclusie

Het opheffen van een bedrijfsbestemming en de toevoegen van 1 woning past in de Agenda Wonen in de zin van voorzien in de woningbehoefte en het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik.

Interim omgevingsverordening

Het plangebied is gelegen in Stedelijk gebied, concentratiegebied. Binnen dit gebied zijn nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen toegestaan.



Figuur 3.1 Uitsnede uit Interim Omgevingsverordening (bron ruimtelijkeplannen.nl bewerkt)

Conclusie

Het plan voldoet aan het provinciaal beleid.

3.3. Regionaal beleid

Woonvisie regio Eindhoven - Samen werken aan drie uitdagingen

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

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

Dit bestemmingsplan heft een bedrijfsbestemming op en maakt de bouw van een woning mogelijk en werkt hiermee aan het duurzaam vernieuwen van de woning voorraad.

Conclusie

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

Regionale woningbouwafspraken

Volgens de Interim Omgevingswet 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-gemeentengten. Valkenswaard behoort tot de subregio A2-gemeenten. Leidend voor de woningbouwafspraken is de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2020 die in september 2020 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld. In de subregio A2 geldt de afspraak gemaakt dat de gemeenten binnen de geprognosticeerde cijfers hun woningbouwplannen kunnen realiseren. Op basis van de prognose heeft de gemeente Valkenswaard een woningbouwopgave van 1050 woningen in de periode 2020 tot en met 2030 (toename). De gemeente Valkenswaard heeft ca. 565 woningen opgenomen binnen de bestaande harde plancapaciteit. Vanuit kwantitatief oogpunt is hiermee voldoende ruimte voor de voorliggende ontwikkeling van één vrijstaande woning.

Conclusie

Het initiatief is passend binnen de regionale woningbouwafspraken.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Valkenswaard 2011/2012

Structuurvisie Valkenswaard deel A

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

In deel A van de structuurvisie is een visie beschreven voor de bebouwde kom van Valkenswaard met specifiek aandacht voor het centrum. Het basisbeleid is gericht op een dynamisch Valkenswaard met aandacht voor cultuurhistorie en fietsenstallingen op loopafstand van de bestemming. De ambitie is gericht op een kwaliteitsimpuls voor het centrum, waarbij ingezet wordt op ontwikkelingen die bijdragen aan het in stand houden van het voorzieningenniveau. Daarnaast wordt ingezet op het voorkomen van het toevoegen van detailhandel of dienstverlening buiten bestaande gebieden.



Figuur 3.2 Uitsnede structuurvisie kaart (bron structuurvisie Valkenswaard)

Valkenswaard is een Bourgondische gemeente in de Kempen, op steenworp afstand van de Belgische grens. Het wordt omringd door unieke natuurgebieden als de Malpie, de Grote Heide en het Leenderbos. Er leven zo'n 31.000 inwoners op 56,50 km² met elkaar. Valkenswaard biedt hen het beste van twee werelden. Enerzijds het bruisende dorp zelf met een verrassend veelzijdig voorzieningenniveau. Anderzijds is Valkenswaard onderdeel van stedelijke netwerken en van de slimste toptechnologieregio ter wereld, Brainport.

Het groene karakter van Valkenswaard kenmerkt zich door het groene buitengebied en het groen aan de randen van de kern. Daar waar mogelijk, is de ambitie gericht op het versterken van het groene verbindingselement richting buitengebied.

Het plangebied is gelegen in het gebied “woongebieden” met de aanduiding cultuurhistorisch waardevol.

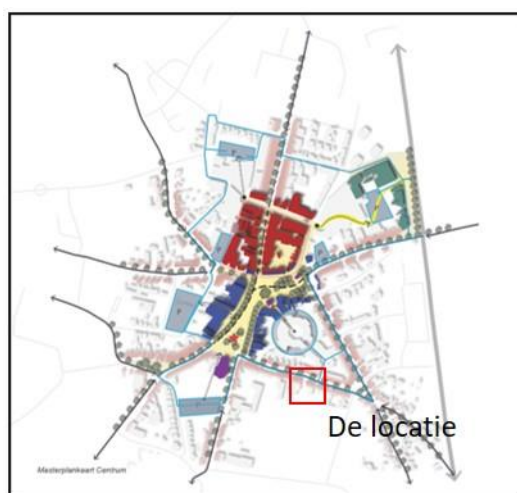
Conclusie

Door het opheffen van een bedrijfsbestemming en het toevoegen van 1 woning wordt bijgedragen aan de kwaliteit van het centrum en daarmee wordt voldaan aan de Structuurvisie.

Masterplan centrum 2014-2020

De hoofdkeuzes in het masterplan voor het centrum zijn:

1. Focus op uitstraling, sfeer en beleving. Om het centrum van Valkenswaard voor de toekomst aantrekkelijk te houden is uitstraling, sfeer en beleving essentieel. Een prettige en kwalitatief aantrekkelijke openbare ruimte is de basis voor goed functioneren en draagt bij aan de aantrekkingskracht van het centrum.
2. Kies voor compact en bereikbaar. Valkenswaard heeft van oudsher een regionale verzorgingsfunctie. Het borgen van deze functie is ook voor de toekomst van belang. Valkenswaard spreekt de ambitie uit om de vrijetijdssector te laten uitgroeien tot krachtige motor van de regionale economie. Het voorzieningenniveau zal dus op peil moeten blijven voor bewoners én bezoekers. Verder moet rekening worden gehouden met de onomkeerbare ontwikkeling van het “nieuwe winkelen”: liever een compact en kwalitatief hoogwaardig centrum, dan een die te groot en onvoldoende aantrekkelijk is.



Figuur 3.3 Masterplan centrum (bron Masterplan centrum 2014-2020)

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van het centrum zijn vier hoofdprincipes geformuleerd.

1. Geef het centrum terug aan Valkenswaard. Door een compact en geconcentreerd centrumgebied ontstaat weer Het Hart van Valkenswaard;
2. Valkenswaard is een Brabants dorp. De radialen krijgen hun oorspronkelijke functie (als aanvoerroutes) terug, wonen en winkels zijn toegestaan, het dorps karakter in stand houden;
3. Lommerrijk Valkenswaard. Naast het buitengebied wordt ingezet op het vergroenen van het centrum;
4. Het hart van Valkenswaard. Belangrijke openbare gebieden liggen als ‘een schil’ om het centrum heen en hebben nu allen een relevante functie voor het centrumgebied.

Conclusie

Door het opheffen van een bedrijfsbestemming en de bouw van 1 woning wordt bijgedragen aan een aantrekkelijk centrum.

Gemeentelijk woningbouwbeleid

In 2009 is een Woningmarktonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek had als doel de ontwikkeling van de woningbehoefte tot 2020 in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin in kaart te brengen. Aan de hand van de onderzoeksresultaten is een woningbouwprogramma opgesteld. Enkele conclusies uit het onderzoek:

- Het aantal huishoudens groeit met circa 7% door de afname van het aantal personen per huishouden. Gezinnen nemen wat betreft aandeel en aantal af, maar blijven in absolute zin een grote groep huishoudens;
- De vergrijzing zet duidelijk in;
- Uit het verleden blijkt dat jongeren wegtrekken uit Valkenswaard.

Woningbehoefteprognose tot en met 2020 is 1.280 woningen. De woningbehoefte voor de komende jaren wordt bepaald door twee factoren:

1. De verwachte huishoudensgroei (790 woningen);
2. De inloop van het (eventuele) woningtekort (250 woningen).

Naast reguliere woningen ligt er een forse opgave in de bouw van nultredenwoningen en is er een behoefte aan zorgwoningen.

Een grote zorg uit de structuurvisie is de dubbelvergrijzing. Eén van de middelen om dat aan te pakken is het bouwen van grondgebonden woningen voor jongeren en gezinnen met kinderen.

Conclusie

Ondanks de beperkte schaal van dit plan, draagt het plan bij aan de toekomst van Valkenswaard door het verdwijnen van bedrijvigheid uit de kern, het behoud van de bebouwing aan het lint van de Peperstraat en het toevoegen van een grondgebonden woning dat de mogelijkheid biedt voor wonen van een gezin met kinderen in het centrum. Dit komt de dynamiek en leefbaarheid van het gebied ten goede.

Nota ruimtelijke kwaliteit

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

Deze kenmerken zijn voor de planlocatie specifiek vertaald in het collegebesluit met specifieke eisen aan de beeldkwaliteit.

Conclusie

Aan de Nota ruimtelijke kwaliteit wordt voldaan.

Agenda 22

Sinds de ratificatie van het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap zijn gemeenten verplicht om invulling te geven aan dit verdrag. De bedoeling van het verdrag is dat de samenleving er voor zorgt dat er zo weinig mogelijk obstakels -letterlijk en figuurlijk- zijn voor mensen met een handicap. Dit is samengevat in een 22-tal regels, de zogenaamde Agenda 22. De gemeente Valkenswaard wil voldoen aan het wettelijk kader en geeft daar zoveel als mogelijk uitvoering aan. Daartoe is op 19 april 2018 het beleidskader "Kadernota toegankelijk Valkenswaard

2018-2021” vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens is eind 2018 de “Uitvoeringsnota Toegankelijk Valkenswaard” vastgesteld. Het doel van deze uitvoeringsnota is ervoor te zorgen dat mensen met een beperking effectief en op voet van gelijkheid kunnen meedoen in de samenleving, in de breedste zin van het woord. Het betreft toegankelijkheid op allerlei terreinen: arbeid, onderwijs, wonen, verkeer en vervoer, zorg, ondersteuning, sport, cultuur, vrijetijdsbesteding en uitgaan. Daarbij gaat het niet alleen om toegankelijkheid van de openbare ruimte en van gebouwen, maar ook om bijvoorbeeld digitale toegankelijkheid van de website. Een speerpunt van het beleid is dat de openbare ruimte in Valkenswaard zo veel als mogelijk toegankelijk is voor iedereen, met of zonder beperking. Een ander speerpunt is dat het vastgoed van de gemeente Valkenswaard zoveel als mogelijk toegankelijk is voor iedereen, met of zonder beperking. Nieuwe bouwwerken worden door de gemeente Valkenswaard getoetst aan het bouwbesluit, een Algemene maatregel van bestuur (AMvB). Hierin zijn vaste criteria opgenomen waaraan alle bouwwerken moeten voldoen en daarmee wordt de toegankelijkheid zoveel mogelijk gewaarborgd. Bovendien moet volgens het bouwbesluit rekening worden gehouden met bijvoorbeeld blindegeleidestroken, trottoirverlagingen, automatische deuren, juiste manieren van bestrating en putdeksels. De regels uit de Agenda 22 worden hiermee gewaarborgd.

Voor onderhavig bestemmingsplan komen de speerpunten uit het beleid voornamelijk neer op het levensloop bestendig maken van de woning. Er vindt geen aanpassing van het openbaar gebied plaats.

Conclusie

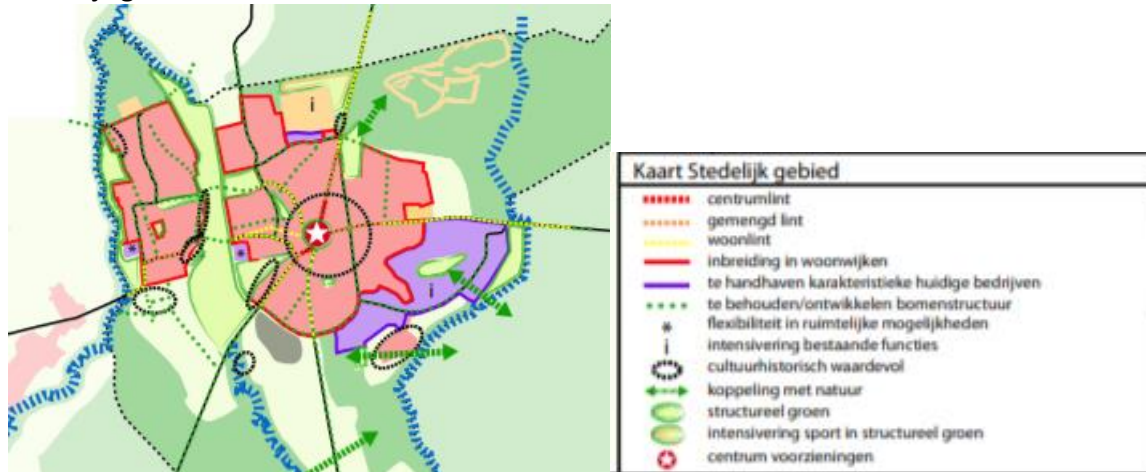
Dit plan is niet strijdig met de Agenda 22.

4. Bestaande situatie

4.1. Ruimtelijke Structuur en functionele structuur

4.1.1. Ruimtelijke Structuur

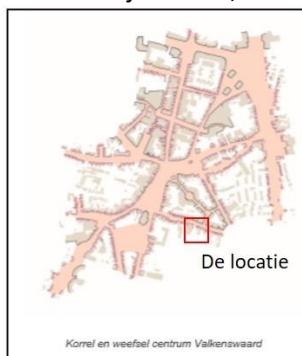
Stedelijk gebied



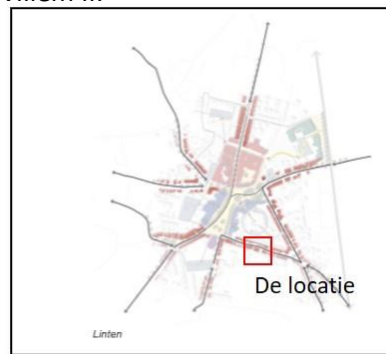
Figuur 4.1 De kaart van het stedelijk gebied (bron structuurvisie Valkenswaard)

De landschappelijke structuur van de gemeente wordt gedomineerd door de beekdalen en de ligging van de kernen daartussen, de doorsnijding van de kern Valkenswaard door een groene zone en de concentratie van bedrijvigheid aan de rand van de kern. Daarnaast duidt deze kaart de centrale ligging, de cultuurhistorische waarde van het centrum en de radialen die het centrum ontsluiten.

De korrel, maat en schaal van Valkenswaard wisselt, er is een kleinere “dorpse” maat aanwezig, maar ook een grovere “stadse” maat. De fijnere maat is vooral te zien aan de linten waar historische bebouwing aanwezig is, denk bijvoorbeeld aan de Bakkerstraat. De grotere maat en schaal is, behalve bij de Kerk, te zien bij bijvoorbeeld De Hofnar en Willem II.



Figuur 4.2 Kaart korrel en weefsel
(bron Masterplan centrum 2014-2020)



Figuur 4.3 Kaart linten
(bron Masterplan centrum 2014-2020)

De Peperstraat behoort tot de lintstructuur van Valkenswaard, niet tot de belangrijkste radialen maar wel tot het cultureel waardevol gebied. Dit kenmerkt zich door het oude stratenpatroon en de afwisseling van oude en nieuwe bebouwing en de diversiteit aan functies.

Beeldkwaliteit

De bebouwing in het centrum van Valkenswaard heeft een divers uiterlijk. Het laat een spectrum zien van gebouwen uit verschillende bouwperiodes en architectuurstijlen. Door verschillende ingrepen

staan meer historische bebouwing en na-oorlogse bebouwing met een matige en sobere kwaliteit naast elkaar. De historische bebouwing wordt gekenmerkt door een baksteen architectuur, vaak met een rijke detaillering.

Algemene beeldkwaliteitseisen voor bebouwing in het centrum zijn:

- Aansluiting op de omgeving: aandacht voor de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw;
- Maat en schaal: behoud variatie en behoud en herstel van het diverse ruimtelijke karakter;
- Vorm, plaatsing en oriëntatie: straatgericht, duidelijke rooilijn richting van oorspronkelijke bebouwing, variatie in nok en goot hoogte;
- Stijl/architectuur detail: geen specifieke bouwstijl voorgeschreven, maar individueel ontworpen gevels met helder architectuurconcepten met samenhang tussen plint en bovenliggende lagen;
- Materiaal- en kleur gebruik: de kleurstelling is traditioneel en natuurlijk, gewenst is een variatie in materiaalgebruik onderling om parcellering te versterken.

4.1.2. Functionele structuur

Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied met verschillende functies. In de nabijheid zijn verschillende functies aanwezig een kerk van de Protestantse gemeente (bestemming Maatschappelijk), het theater De Hofnar, (bestemming Cultuur en ontspanning), het gemeentehuis (bestemming Kantoor), de bowling Valkenswaard (bestemming Horeca). Ook de Markt met zijn horecagelegenheden is op korte afstand gelegen.

4.2. Fysieke Milieuwaarden

4.2.1. M.e.r. beoordeling

Nagegaan is of voor dit bestemmingsplan een Milieueffectenrapport of een M.e.r. beoordeling opgesteld moet worden. Voor ruimtelijke plannen dient een m.e.r.(beoordeling) te worden opgesteld indien:

- a. er sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit op grond van de bijlagen bij het Besluit m.e.r.;
- b. voor het plan een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet (Nbw) is vereist.

ad a.

In de bijlage bij het Besluit mer is opgenomen welke activiteiten mer-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten mer-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De activiteiten die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, bouw van 1 woning, zijn op grond van de bijlagen bij het Besluit niet m.e.r. (beoordelings)plichtig.

Bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit mer, worden de concrete omstandigheden afgewogen, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen (zie o.a. uitspraak RvS ECLI:NL:RVS:2019:1879). Gelet hierop wordt de bouw van 1 woning niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door de toevoeging van 1 woning, maar het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing is te beperkt om aangemerkt te worden als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

ad b.

Binnen het plangebied zijn geen Natura2000 of NNN-gebieden aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve geen directe effect op de Natura2000- of NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 1,5 km van het plangebied. Gezien deze afstand en de zeer beperkte externe invloed van de geplande ontwikkeling kunnen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten.

4.2.2. Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Krachtig water'. Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Hiermee geven de waterschappen invulling aan de wens van met name de zogenaamde grensgemeentes die in het verleden te maken hadden met verschillend beleid van de waterschappen.

In de verordening van het waterschap is een vrijstelling opgenomen voor compenserende maatregelen indien de toename van het verharde oppervlak onder de 2.000 m² ligt. Dit vanwege het feit dat de hydrologische gevolgen beperkt zijn en het leidt tot voorzieningen die slecht beheer(s)baar zijn. De toename van het verhard oppervlak als gevolg van de beoogde ontwikkeling ligt onder de grens van 2.000 m². Compensatie is derhalve niet aan de orde.

Het hemelwater in dit plan zal afgekoppeld worden van het vuilwaterriool en middels een infiltratiesysteem rechtstreek in de bodem worden geloosd. Op deze wijze wordt de belasting van het vuilwaterriool beperkt en wordt verdroging voorkómen. De technische uitwerking van de toe te passen voorziening zal in overleg met de gemeente worden vormgegeven en als onderdeel van de 'omgevingsvergunning voor de activiteit bouw' worden ingediend.

Het vuilwater vanuit het plangebied dient te worden aangesloten op het gemengd riool. De verdere uitwerking hiervan dient eveneens in samenspraak met de gemeente Valkenswaard te worden uitgevoerd.

Om te voldoen aan de watertoets dient deze waterparagraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. Het waterschap heeft per brief van 8 september 2020 laten weten in te kunnen stemmen met de waterparagraaf. Deze brief is als bijlage 1 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Het waterschap wil wel graag betrokken worden bij de verdere uitwerking van de plannen.

4.2.3. Bodem

Door Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en een indicatief asbest bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit verkennend onderzoek van 5 juli 2020 blijkt de volgende conclusie (zie bijlage 5):

In de boring B03 zijn puinbijmengingen aangetroffen, en in een aantal andere boringen baksteenbijmengingen. Bodemlagen met puinbijmengingen van onbekende herkomst zijn in principe asbestverdacht. Derhalve is ter plaatse van de puinhoudende bodemlagen en de plaats waar asbestverdachte platen waren opgeslagen een aanvullend (indicatief) asbest bodemonderzoek uitgevoerd. Analytisch zijn in de puin-/baksteenhoudende bovengrond (MM1) lichte verhogingen aan

koper, lood, zink, PAK gemeten. In de onverdachte bovengrond (MM2) komen cadmium, koper, lood, PAK, PCB's en minerale olie licht verhoogd voor, zink is in dit monster sterk verhoogd. In de ondergrond (MM3) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater (B01) komen koper en zink licht verhoogd voor. In de bodem (ABK01 en ABK02) is zintuiglijk geen asbest aangetroffen. Analytisch is in de sterk puinhoudende bodemlaag geen asbest boven de detectiegrens gemeten.

Het geheel aan onderzoeksresultaten bevestigt de gestelde hypothese 'verdacht'. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor zink in bovengrondmengmonster MM2 overschreden. De uitvoering van een nader bodemonderzoek, bestaande uit separate analyses, eventueel opvolgende inkaderende boringen en aanvullende zinkanalyses, wordt derhalve noodzakelijk geacht. Middels dit nader onderzoek dient nagegaan te worden of al dan niet sprake is van een sterk verontreinigd volume > 25 m³.

Mocht dit namelijk wél het geval zijn, is sprake is van een zogenaamd geval van ernstige bodemverontreiniging, en dus een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). De constatering dat enkele gemeten gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan tot slot consequenties hebben bij eventuele graafwerkzaamheden. Licht verontreinigde grond mag op de locatie worden hergebruikt, mits voldaan wordt aan de lokale achtergrondwaarden of 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. Sterk verontreinigde grond is niet herbruikbaar. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal dus bij afvoer van licht of matig verontreinigde grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

Conclusie

Er dient een nader bodemonderzoek plaats te vinden en eventueel een sanering. Dit staat echter de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. De initiatiefnemer heeft middelen gereserveerd voor ander onderzoek en eventueel een sanering.

4.2.4. Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland wettelijk vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. De Wet Natuurbescherming bestaat uit een hoofdstuk "Natura 2000-gebieden" (ter vervanging van de Natuurbeschermingswet), een hoofdstuk "soorten" (ter vervanging van de Flora- en faunawet) en een hoofdstuk "houtopstanden" (ter vervanging van de Boswet). De Wet natuurbescherming voorziet ten opzichte van de oude wetten in een meer directe doorvertaling en interpretatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en andere internationale verdragen en overeenkomsten.

Daarnaast is onder de nieuwe wet het bevoegd gezag van het rijk naar de provincies verschoven. Het hoofdstuk Natura 2000-gebieden heeft betrekking op de Natura-2000-gebieden, die Nederland heeft aangewezen ter bescherming van natuurwaarden uit de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Als er door projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden op de natuurwaarden in deze gebieden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de aangewezen natuurwaarden van een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig. Als significant effecten aan de orde zijn, wordt slechts onder zeer strikte voorwaarden een vergunning verleend.

Het hoofdstuk Soorten heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën en op een aantal vissen, ongewervelde diersoorten en vaatplanten. Voor alle plant- en diersoorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer

dat wat redelijkerwijs mogelijk is, doet of nalaat om schade aan soorten te voorkómen of zoveel mogelijk te beperken. Voor de wettelijk beschermde soorten gelden bovenop de zorgplicht verbodsbepalingen voor schadelijke ingrepen. Voor het beoordelen van ruimtelijke ingrepen zijn de soorten in te delen in de volgende categorieën:

- Vogels met een jaarrond beschermde nestplaats (deze soorten zijn benoemd in het document "Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep", Dienst Regelingen, 2009. Hierin worden vier categorieën vogels genoemd waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn, en een categorie 5 waarvan de nesten onder bepaalde voorwaarden jaarrond beschermd zijn)
- Overige inheemse broedvogels;
- Soorten vermeld in bijlage IV van de Habitatrictlijn;
- Nationaal beschermde soorten zonder algemene vrijstelling (de algemene vrijstellingen zijn door iedere provincie in verordeningen vastgelegd. In Noord-Brabant zijn de vrijgestelde soorten benoemd in de Verordening natuurbescherming Noord-Brabant.);
- Nationaal beschermde soorten met algemene vrijstelling.

Voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaats en soorten van bijlage IV van de Habitatrictlijn geldt het strengste beschermingsregime. Het is verboden dieren van deze soorten te doden, te vangen, opzettelijk te verstoren en tevens is het verboden om rust- en voortplantingsplaatsen van deze soorten te beschadigen of vernielen. Voor planten geldt een verbod op plukken, ontwortelen en vernielen. Ontheffing van deze verboden is slechts mogelijk voor een beperkt aantal in de wet genoemde belangen, mits er geen andere bevredigende oplossing bestaat en de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd blijft. Om de gunstige staat van instandhouding te waarborgen, is het bovendien in de meeste gevallen nodig om mitigerende en/of compenserende maatregelen te nemen. Voor vogels zonder jaarrond beschermde nestplaatsen gelden deze voorwaarden ook. Voor deze soorten kan overtreding van de verbodsbepalingen echter worden voorkómen door werkzaamheden uit te voeren buiten de broed- en nestperiode.

Voor nationaal beschermde diersoorten is het verboden om deze opzettelijk te doden of te vangen en om rust- en voortplantingsplaatsen van deze soorten te beschadigen of vernielen. Voor nationaal beschermde plantensoorten is het verboden om deze opzettelijk te plukken, ontwortelen of vernielen. De provincie kan ontheffing van de verboden verlenen voor ruimtelijke ontwikkelingen, mits er geen andere bevredigende oplossing bestaat en de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd blijft. Er geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen indien wordt gewerkt conform een goedgekeurde gedragscode.

Naast dit wettelijke kader vindt beleidsmatige bescherming van natuurwaarden plaats in het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen bekend als ecologische hoofdstructuur - EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau is vastgelegd. De provinciale groenstructuur bestaande uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en de Groenblauwe Mantel is ruimtelijk vastgelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het Natuurnetwerk Brabant is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Het beleid binnen het Natuurnetwerk Brabant is gericht op behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden via een "nee-tenzijbenadering". De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats via de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, alsook het stedelijk gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Het beleid binnen de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. De groenblauwe mantel geeft ook ruimte voor de ontwikkeling van

gebruiksfuncties, zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap: de “ja-mitsbenadering”. De groenblauwe mantel biedt echter geen ruimte voor stedelijke ontwikkeling of de ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve vormen van recreatie en landbouw.

Analyse plangebied

Natura2000-gebieden

Het plan is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura2000-gebied. Het dichtst nabij gelegen Natura2000-gebied betreft Leenderbos, Grote Heide & De Plateaux en ligt op een afstand van ca. 1,5 kilometer (het dichtstbijzijnde stikstofgevoelig gebied binnen Leenderbos, Grote Heide & De Plateaux is gelegen op een afstand van ca. 1,6 kilometer). Daarnaast zijn de Natura2000 gebieden Kempenland West en Strabrechtse Heide & Beuven in de nabijheid gelegen. Het plan ligt ook niet in of nabij NatuurNetwerkBrabant. Externe effecten op het Natuurnetwerk Brabant, zoals benoemd in artikel 5.1 lid 7 van de Verordening Ruimte, zijn gezien deze afstand en zeer beperkte externe invloed redelijkerwijs uit te sluiten. Er is een onderzoek naar de stikstofdepositie gedaan door Ren S advies (bijlage 4).

De conclusie is

“Uit de Aerius stikstofdepositie berekeningen volgt dat de beoogde activiteiten niet bijdragen aan een stikstofbelasting, die hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Voor het vaststellen en realiseren van het plan gelden met betrekking tot het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen, mits rekening wordt gehouden met de werktuigen en het aantal transport- en verkeersbewegingen, zoals vermeld in paragraaf 2.2.

De beoogde activiteiten hebben geen effect op de omliggende Natura2000 gebieden, waardoor er geen vergunningplicht geldt op grond van de Wet natuurbescherming.”

Soortenbescherming

Adviesbureau Mertens B.V. uit Wageningen heeft een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van wettelijk beschermde soorten en indien aanwezig, aan te geven hoe hiermee dient te worden omgegaan. In het rapport nummer 2020.3576 van mei 2020 (bijlage 3) worden de resultaten van deze verkenning gepresenteerd.

De conclusies van dit onderzoek zijn:

“Het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels (al dan niet met vaste rust- en verblijfplaatsen) wordt uitgesloten. Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren aanwezig aan de rand van het perceel. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in de Provincie Noord-Brabant. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten.

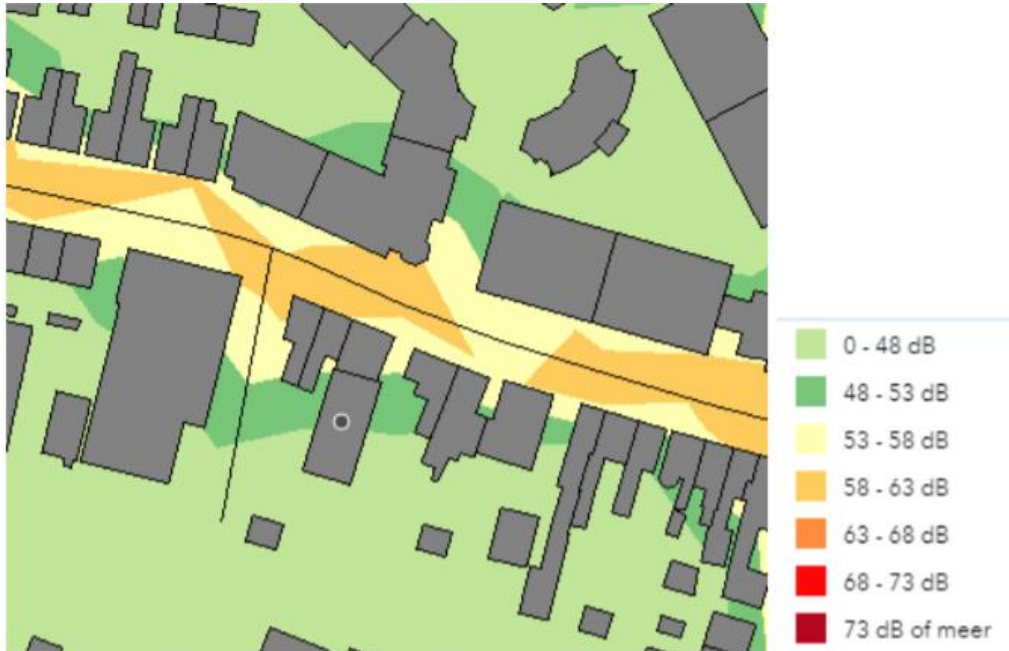
Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten. “

Conclusie

Vanuit de Wet Natuurbescherming zijn er geen beperkingen of voorwaarden aan het plan verbonden. Ook vanuit de natuurbeschermingsregels uit de Interim Omgevingsverordening zijn er geen beperkingen of voorwaarden aan het plan verbonden.

4.2.5. Wegverkeerslawaai

De wet- en regelgeving omtrent het geluid in Nederland is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). In artikel 74 (eerste lid) van deze wet is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidszone bevindt. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.



*Figuur 4.3 Kaart geluidbelasting
(bron advies Omgevingsdienst Zuidoost Brabant 9 juli 2020)*

Uit deze figuur blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de nieuw te bouwen woning lager is dan 48 dB.

Er is derhalve geen wettelijke plicht een akoestisch onderzoek uit te voeren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is overwogen dat er op de nieuwe locatie een acceptabel woon- en leefklimaat ontstaat omdat de nieuwe woning gelegen is aan een doodlopende weg met doorlopend fietspad en dat de woning door woningen aan de Peperstraat afgeschermd wordt van eventueel wegverkeerslawaai van de Peperstraat.

4.2.6. Luchtkwaliteit

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Op het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' is de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' gebaseerd. Deze regeling geeft regels over de wijze waarop het begrip 'niet in betekende mate' inhoud moet worden gegeven. De hoofdregel is dat het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt indien door het initiatief de 1% grens (van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van PM10 of NO2 40 µg/m³, dus 0,4 µg/m³) niet wordt overschreden. In de regeling zijn voorts categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij in 'niet in betekende mate' bijdragen.

Het initiatief betreft de omzetting van een bedrijfsbestemming naar wonen en de bouw van één woning. Wegens de kleinschaligheid van deze ontwikkeling en de beperkte verkeersaantrekkende werking kan het initiatief worden aangemerkt als een initiatief dat niet in betekende mate bijdraagt

aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als bedoeld in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Daarnaast zijn de achtergrondconcentraties fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) binnen de gemeente Valkenswaard dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden van de GCN-kaarten van het RIVM. De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied bedraagt tussen 19,27 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt 20.1 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³. En woningen zijn geen gevoelige bestemming zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit.

Conclusie

Hieruit is te concluderen dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbare luchtkwaliteit aanwezig is.

4.2.7. Milieuhygiënische aspecten bedrijven

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' uit 2009. In deze brochure staan richtafstanden van milieuhinderlijke bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies.

Wonen is een gevoelige functie. Nagegaan is of omliggende bedrijven het woon- en leefklimaat van de toekomstige woning aantasten en andersom of de komst van de woning belemmerend zal werken op omliggende bedrijven.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is gekeken waar zich in de omgeving van het plangebied bedrijven bevinden. Vervolgens is gekeken op welke afstanden deze bedrijven zich bevinden van de geprojecteerde woning. Op grond van de brochure Bedrijven en milieuzonering is onderzocht of deze afstanden acceptabel zijn. De in de brochure opgenomen afstanden zijn gebaseerd op een "rustige woonwijk". De omgeving van het plangebied kan aangemerkt worden als een "Gemengd gebied" omdat er naast woningen ook andere functies aanwezig zijn. Bij "gemengd gebied" kan de afstand met één stap verminderd worden.

Aan de zuidkant van het perceel bevindt zich een kerkgebouw van de Protestantse Gemeente Valkenswaard. Voor kerkgebouwen gelden in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. De kerk ligt binnen deze afstand tot de woning. De entree van de kerk ligt echter aan de andere zijde dan waar het plangebied ligt. De kerk is met de achterkant naar het plangebied gekeerd. Gelet daarop zal er geen sprake zijn van een aantasting van het woon- en leefklimaat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aandacht besteed te worden aan piekgeluiden als gevolg van het luiden van klokken. Er vinden wekelijks op zondag om 10.00 uur kerkdiensten plaats. Dan wordt de klok geluid. Daarnaast gebeurt dat doordeweeks bij andere diensten zoals uitvaartdiensten. Gelet op het beperkt aantal keren luiden per week en dat dit in de dagperiode gebeurt zal er geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Tegenover het perceel ligt de bestemming Cultuur en ontspanning. Hier is onder andere een bowlingcentrum gevestigd. De richtafstand voor bowlingbanen in gemengd gebied is 10 meter. De kortste afstand tussen de woning en de bowlingbaan is circa 19 meter. Ook hier betreft het de achterkant van de bowlingbaan. Tot slot ligt op circa 37 meter een perceel met de bestemming bedrijf. Daar zijn bedrijven in de categorie 1 en 2 toegestaan. Richtafstand is hiervoor ook 10 meter.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning aanvaardbaar is en de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

4.2.8. Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen.

Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels over externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10-5 per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10-6 per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10-6 per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Stc. 137, 2008). Deze circulaire kan worden beschouwd als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen. Wanneer de nieuwe wetgeving van kracht is, wordt de circulaire ingetrokken.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Door het Rijk is het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen via buisleidingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen, welke regeling per 1 januari 2011 in werking is getreden. In dit beleid en de verbeterde modellering blijkt namelijk dat de wanddikte en de diepteligging van de leidingen medebepalend zijn voor de ligging van de PR 10-6-contour.

Strikt genomen is voor transportleidingen van brandbare vloeistoffen de circulaire "Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie" (VROM 1991) nog van kracht. Het besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen. Met deze normstelling dient thans rekening te worden gehouden.



Figuur 4.2 Uitsnede uit de risico kaart (bron risicokaart)

Conclusie

Volgens de risicokaart is er in het plangebied en in de omgeving geen risicobron aanwezig.

4.2.9. Kabels en leidingen

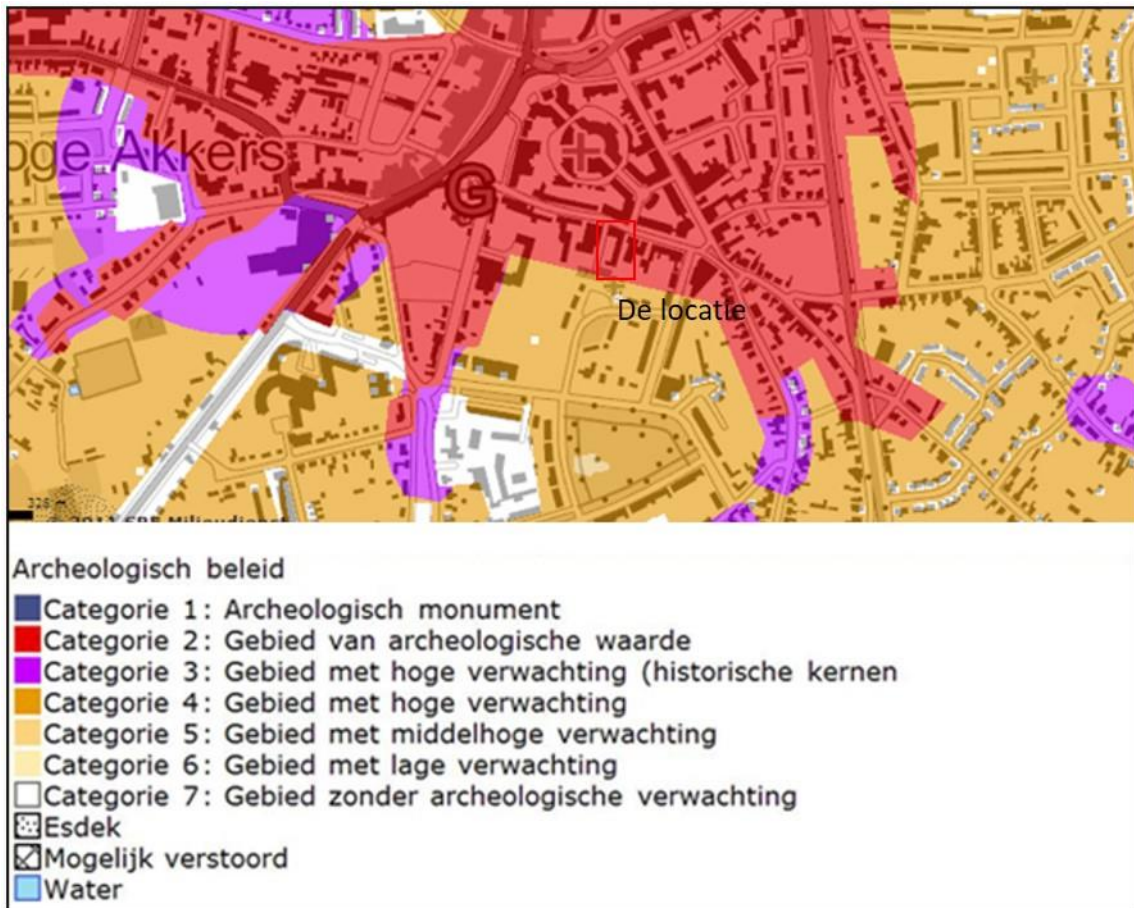
In of nabij het plangebied zijn geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen aanwezig.

4.3. Historische kwaliteit

4.3.1. Archeologie

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit was in de voorgaande periode reeds een gebruikelijke praktijk.

Door SRE is voor de gehele gemeente Valkenswaard een Archeologische verwachtingenkaart opgesteld. Een uitsnede hiervan is hieronder opgenomen. In het plangebied gelden diverse archeologische verwachtingen, te weten categorie 1, 2, 3, 4, 5 en 6. In het plangebied gelden de categorieën 2 en 4. Hierna zijn voor de betreffende categorieën de uitgangspunten opgenomen.



Figuur 4.3 Uitsnede uit de Archeologische verwachtingenkaart (Bron archeologisch beleid Valkenswaard)

Categorie 2

Gebied van archeologische waarde. In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten vóórkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. In deze gebieden is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij de vorige categorie en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Onderzoek

Door Transect is een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO) uitgevoerd (Transect rapport 2800) (bijlage 2). De conclusies uit het rapport zijn:

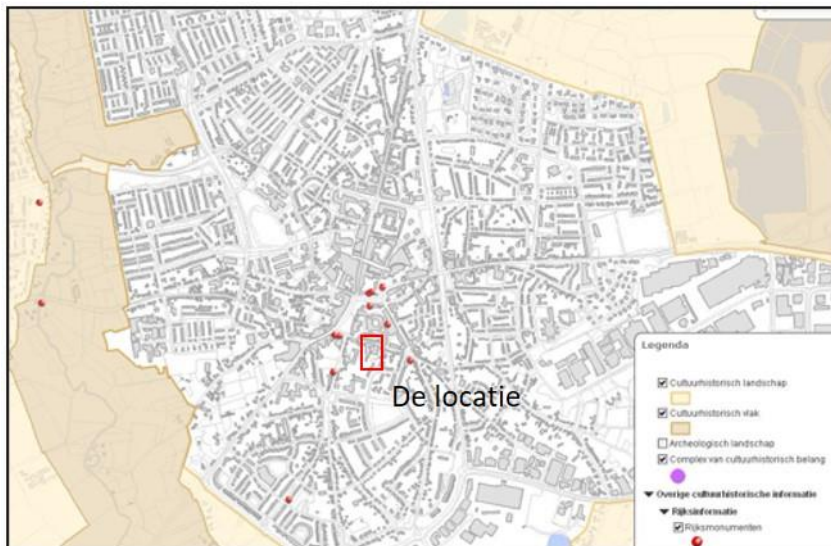
“In het plangebied is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten vanaf een diepte van 30-80 cm -Mv (24,5-24,9 m +NAP). Ten aanzien van de bestemmingsplanwijziging adviseren wij daarom om de bestaande dubbelbestemming te handhaven. Voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woning adviseren wij daarom om een aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren, in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P). Dit proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd conform een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Ten aanzien van de van de sloop van de bestaande panden adviseren wij eveneens tevens om een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een IVO-P in de variant ‘archeologische begeleiding’. De werkwijze van een dergelijke begeleiding dient eveneens in een goedgekeurd PvE te worden vastgelegd.”

In het bestemmingsplan is derhalve een dubbelbestemming Waarde Archeologie opgenomen om deze waarden te beschermen.

4.3.2. Cultuurhistorie

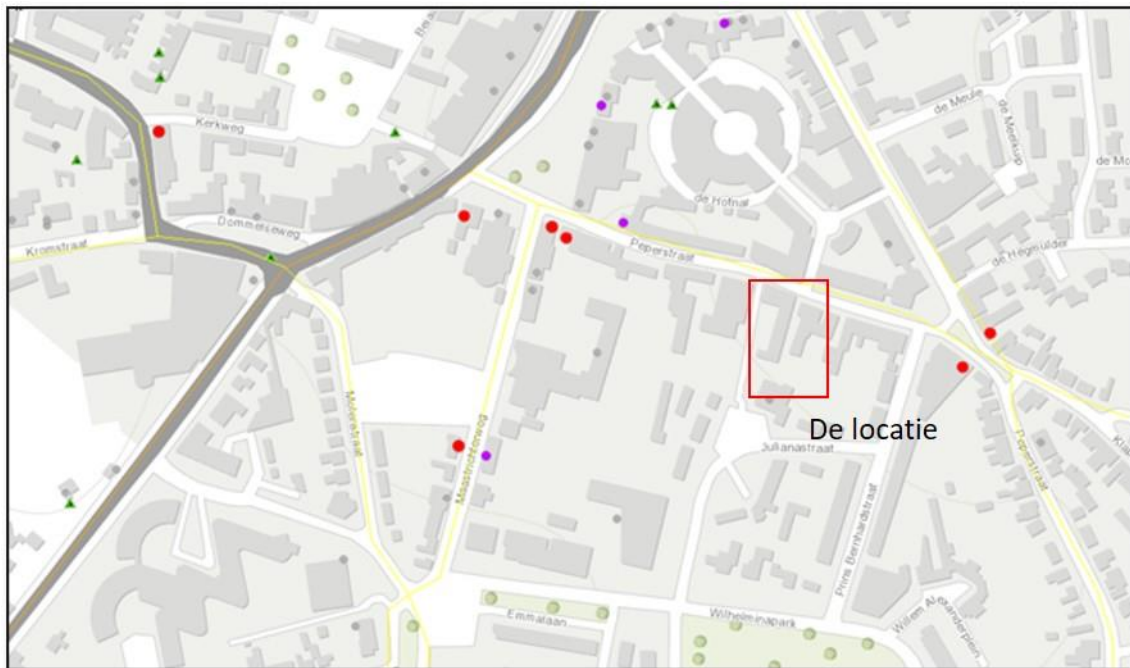
Op 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.



Figuur 4.4 Uitsnede cultuurhistorische waarde kaart (bron provincie Noord Brabant bewerkt)

Bijgaande afbeelding toont een uitsnede van de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied. De aanwezige cultuurhistorische waarden zijn hiermee niet in het geding.

Monumenten



Figuur 4.5 Overzicht van cultuurhistorische waardevolle objecten (bron provincie Noord Brabant bewerkt)

Op voorgaande afbeelding zijn de aanwezige monumenten in de omgeving van het plangebied aangeduid. De bebouwing in het plangebied zelf is niet als monument of beeldbepalend pand aangemerkt.

Conclusie

Het plan doet geen afbreuk aan de monumentale status van omliggende panden, waardoor een nadere analyse op dat punt niet noodzakelijk is.

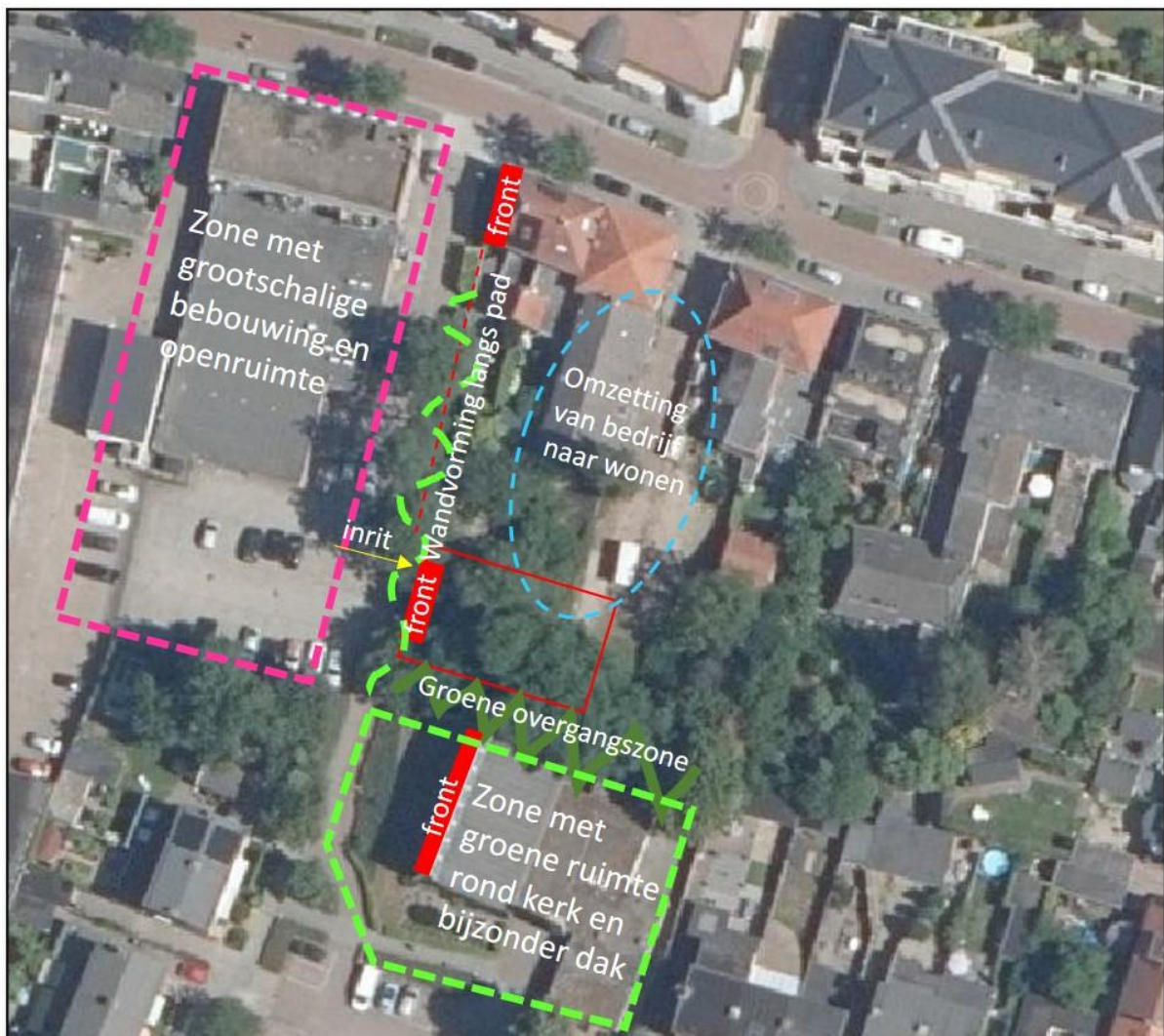
5. Planbeschrijving

5.1. Stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundige opzet

De herontwikkeling van de locatie valt uiteen in twee delen. Het eerste deel betreft het herbestemmen van de voormalige bedrijfslocatie. Feitelijk verandert er niets aan de fysieke situatie, alle gebouwen blijven intact en de wand aan de Peperstraat blijft zoals hij is.

Het tweede deel van de locatie brengt wel verandering met zich mee aan het dominee Alstorphiuspad. De oostwand van dit pad wordt verder gesloten doordat op het zuidelijk deel van het perceel Peperstraat 30 een woning wordt gesitueerd met de oriëntatie op het pad. Om voldoende wandwerking ten opzichte van de grote ruimte aan de westzijde van het Dominee Alstorphiuspad te krijgen en de bebouwing aan te passen aan de maat en schaal van de omgeving is het wenselijk om een kopgevel aan het pad te hebben en een woning met volume te bouwen (geen éénlaagse bebouwing). De woning moet dus bestaan uit 1 of 2 lagen met een kop met de nokrichting haaks op het dominee Alstorphiuspad.



Figuur 5.1 Uitgangspunten voor de locatie (bron Googlemaps bewerkt)

Het is belangrijk dat de groene kwaliteit van de omgeving in stand blijft, daarom moet de bebouwing midden op het perceel gesitueerd worden en moet er voldoende afstand tot de zijdelingse perceelgrens blijven. Vanwege het doodlopende karakter van de straat en de goede aansluiting op de bebouwing van de kerk is het een eis dat de inrit van het perceel aan de noordzijde van het perceel ligt. Verkeerstechnisch is dat ook beter, zo blijft er voldoende afstand over tot de overgang van de weg naar fietspad.

Hier is ook een toegang tot de bestaande garage van de burens. De rechterzijde van het perceel blijft dan groen, aansluitend op de achterzijde van het kerkje.



Figuur 5.2 Beeld van locatie, overgang van groene wand naar ruimte rond de kerk (bron Googlemaps)

Beeldkwaliteit

De woning komt solitair te staan in een achterkantsituatie van bestaande bebouwing en tegenover een parkeervoorziening. De ontsluiting is doodlopend voor autoverkeer en ligt tussen de Peperstraat en de Julianastraat. De Peperstraat kenmerkt zich door een mengeling aan bebouwing, deels historische oude centrumbebouwing en deels nieuwere bebouwingsconcentraties in de vorm van appartementen. Aan de Julianastraat staan woningen van 2 lagen met een plat dak. Het kerkje direct naast het betreffende perceel heeft een eigenzinnige dakvorm en heeft daardoor een autonome uitstraling. De nieuw toe te voegen woning moet hierop inspelen met een afwijkende of bijzondere kap. De erfafscheidingen worden in blijvend groen aangelegd.



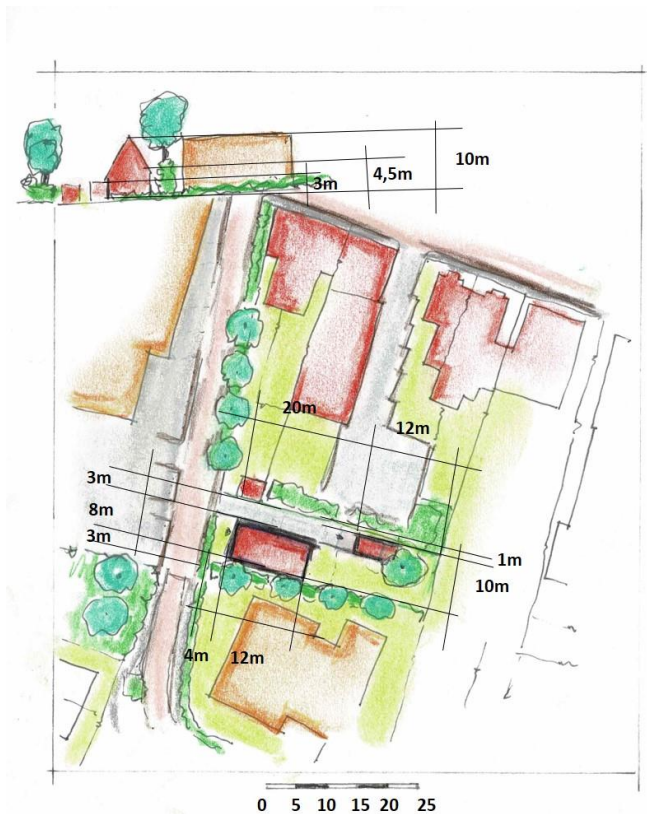
Figuur 5.3 Referentie beelden (bron advies gemeente Valkenswaard)

Randvoorwaarden bouw woning zijn daarom:

- Eengezinswoning met de kopgevel aan het Dominee Alstorpiuspad;
- Voorgevelrooilijn 4m achter perceelsgrens;
- Minimaal 3m onbebouwd in de strook tot perceelgrens kerkje;
- Minimaal 3m onbebouwd tot 20m achter de voorgevelrooilijn grenzend aan de zijde van Peperstraat 30;
- Een eigenzinnige dakvorm in de vorm van een zadeldak of mansardekap-nok haaks op Dominee Alstorpiuspad;
- Maximaal 6m goothoogte;
- Maximaal 10 m nokhoogte;
- Sobere architectuur zodat het kerkgebouw zijn markante uitstraling blijft behouden;
- Warme kleur (donkerrode of mangaan) baksteen gevels, keramische antraciet (niet geglazuurde) dakpannen -groenblijvende erfafscheidingen (groene hagen of donker gaashekwerk met hедера) zodat zicht vanuit Julianastraat groen blijft en het kerkgebouw de markante uitstraling blijft behouden;
- Groenblijvende erfafscheiding voortuin maximaal 1 m hoog;

Het bouwvlak op de verbeelding is bepaald aan de hand van deze randvoorwaarden.

Dit leidt tot de volgende mogelijke verkaveling



Figuur 5.4 Verkavelingsschets

Verkeer

Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. De parkeernorm bedraagt voor deze locatie 1,7 voor een vrijstaande woning. Om de omgeving niet extra te belasten worden er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De inrit zal aan de linkerkzijde van het perceel gerealiseerd worden. De erfbeplanting voor de voorgevelrooilijn moet laag zijn zodat er voldoende zicht is op het Dominee Alstorpiuspad. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de komst van deze woning bedraagt 6 per dag. Het Dominee Alstorpiuspad kan dit extra verkeer gemakkelijk aan.

6. Uitvoerbaarheidsaspecten

6.1. Handhaving

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

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

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

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

Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Om een goed handhavingsbeleid mogelijk te maken moeten doelstellingen duidelijk aangegeven worden. Op basis van een risico-analyse 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

In artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden binnen het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn en gerealiseerd kunnen worden. In verband hiermee moet de gemeenteraad een besluit nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. Deze verplichting vloeit voort uit het eerste lid van artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro).

De kosten van de ontwikkeling van dit project wordt geheel gedragen door de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft een exploitatieovereenkomst met de gemeente gesloten. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is ook een overeenkomst tegemoetkoming in schade gesloten.

Aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid Wro niet noodzakelijk is, is er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro opgesteld.

Gelet op bovenstaande is het onderhavige plan economisch uitvoerbaar.

7. Juridische regeling

7.1. Inleiding

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

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

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

7.2. Artikelsgewijze toelichting

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

7.2.1. Inleidende regels

Begrippen

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

Bouwperceel

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

Voorgevelrooilijn

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

Wijze van meten

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

Goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk

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

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

7.2.2. Bestemmingen

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

Artikel 3 Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor voor- en zijtuinen alsmede voor in- en uitrit voor de woning. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de gronden als tuin.

De grens tussen de bestemming 'Tuin' is als volgt bepaald;

- Als voortuin een stook van 4m tot aan de voorste perceelsgrens;
- Als zijtuin aan de zijde van de kerk over de hele diepte van het perceel een stook van 3m om zodoende voldoende afstand tot de kerk te creëren;
- Aan de zijde van Peperstraat 28 over een diepte van 20m ook een strook van 3m onbebouwd om zodoende ook voldoende afstand te creëren en de mogelijkheid voor de inrit te creëren.

Binnen deze bestemming bedraagt de bouwhoogte van een erfafscheiding maximaal 1m tot 1,5m achter de voorgevelrooilijn, daarachter is de maximale bouwhoogte 2m.

De bestemming voorziet in een regeling voor het bouwen van aanbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw (erkers). De diepte van de aanbouwen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1,5m.

Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan. Hierdoor kan ter plaatse van de bestemming 'Tuin' niet vergunningsvrij gebouwd worden.

Artikel 4 Wonen

Deze bestemming geldt voor het hele plangebied.

Hoofdgebouwen

De hoofdbebouwing is vastgelegd in een bouwvlak. Zo is de maatvoering, situering en de vorm van het hoofdgebouw vastgelegd. Ook het maximum aantal woningen dat binnen het bouwvlak is toegestaan is op de verbeelding aangegeven.

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken, erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw gerealiseerd worden. De hoeveelheid te realiseren bijbehorende bouwwerken gelegen buiten het bouwvlak is in de regels opgenomen.

Afhankelijk van de oppervlakte van het zij- en achterperceel mag 50%, 40% of 25% bebouwd worden tot een maximum oppervlakte van respectievelijk 75 m², 100 m² of 150 m².

Voor bijbehorende bouwwerken geldt een maximale goothoogte van 3,5m, een maximale dakhelling van 45 graden en een bouwhoogte van 5,5m.

Goothoogte en bouwhoogte

Het reguleren van bouwvolumes kan op verschillende manieren plaats vinden. In het verleden werd hierbij in Valkenswaard het begrip goothoogte als belangrijkste factor gehanteerd. De achterliggende gedachte was een mogelijke opbouw van bouwmassa's in een hoofdvolume met daarop mogelijk een secundair volume in de vorm van een kapconstructie of daarmee vergelijkbare dakafdekking. In deze systematiek werd de bouwhoogte of dakhelling niet geregeld, waardoor er veel vrijheid was in het vormgeven van de kapconstructie. Deze vrijheid had voordelen, met name op ontwerptechnisch gebied, maar heeft ook geleid tot excessen. Vandaar dat de raad op 2 november 2010 heeft besloten

in de nieuwe bestemmingsplansystematiek naast een goothoogte ook een maximale bouwhoogte op te nemen.

De maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw is in het bouwvlak aangegeven met behulp van een maatvoeringsaanduiding. De goot- en bouwhoogte geldt voor het (deel van het) bouwvlak, waaraan het op de verbeelding gekoppeld is. Boven de maximaal toegestane goothoogte is op grond van de bouwregels nog maximaal één bouwlaag toegestaan, waarmee voorkomen wordt dat in de kap twee of meer woonlagen gerealiseerd kunnen worden. De maximale goot- en bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken is opgenomen in de regels.

Aan-huis-verbonden beroepen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan-huis-verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan tot een oppervlakte van 35 m², mits voldaan wordt aan de eisen zoals opgenomen in de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Wonen'. Het bevoegd gezag kan in afwijking hiervan een omgevingsvergunning verlenen tot een oppervlakte van maximaal 75 m². Belangrijke voorwaarden daarbij zijn onder andere dat er geen ernstige of onevenredige hinder van het woonmilieu mag optreden en dat de afwikkeling van het verkeer niet nadelig wordt beïnvloed. Ook de parkeerdruk mag niet onaanvaardbaar toenemen door het aan-huis-verbonden beroep. Het gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning of onafhankelijke woonruimte is in beginsel niet toegestaan.

Artikel 5 Waarde Archeologie 2

Categorie 2: Gebied van archeologische waarde. In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten vóórkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. In deze gebieden is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij de vorige categorie en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden.

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3m onder maaiveld.

7.2.3. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

Ondergeschikte bouwdelen

In artikel 7.2 is opgenomen dat ondergeschikte bouwdelen bij het meten buiten beschouwing worden gelaten, mits aan een tweetal voorwaarden wordt voldaan. Er is een niet-limitatieve opsomming gegeven van ondergeschikte bouwdelen. De reden van "buiten beschouwing laten" is gebaseerd op de volgende feiten. Om de contouren van de stedenbouwkundige massa te toetsen,

zijn ondergeschikte bouwdelen die niet representatief zijn voor de massa en verschijningsvorm van een gebouw, van mindere betekenis. In deze context is het niet gerechtvaardigd om in de gegeven situatie van een maatoverschrijding te spreken die niet tolerabel is. Tot openbare ruimten worden de openbare weg en openbaar groen gerekend. Voor het garanderen van veiligheid dienen maatafwijkingen hier apart in beschouwing te worden genomen; een directe toelaatbaarheid is in deze gevallen minder gewenst.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 11 Algemene procedureregels

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

Artikel 12 Overige regels

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

7.2.4. Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

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

Artikel 14 Slotregel

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

8. Overleg en inspraak

8.1. Vooroverleg en inspraak

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan 'Peperstraat 30' voorgelegd aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende vier weken ter inzage gelegen. Er zijn twee inspraakreacties binnengekomen. Deze zijn verwerkt in een inspraakverslag, dit verslag is bijgevoegd als bijlage 6.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Peperstraat 30' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Gedurende de periode van tervisielegging is één zienswijze ingekomen. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De nota van zienswijzen is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd (bijlage 7).

Bijlagen

1. Brief Waterschap De Dommel
2. Archeologisch onderzoek Transect rapport 2800
3. Quick scan beschermde planten- en diersoorten Peperstraat 30 te Valkenswaard advies bureau Mertens B.V.
4. Onderbouwing stikstof depositie met Aeriusberekening
5. Bodemonderzoek Inpijn-Blokpoel d.d. 5 juli 2020
6. Inspraakverslag
7. Nota van zienswijzen