
BESTEMMINGSPLAN

Waalreseweg 25, Valkenswaard

Versiedatum: 19 september 2024

RHO ADVISEURS



Bestemmingsplan ‘Waalreseweg 25, Valkenswaard’

Toelichting

Gemeente Valkenswaard

Vastgesteld

Versiedatum: 19 september 2024

NL.IMRO.0858.BPwaalreseweg25-VA01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding.....	7
1.2.	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2.	Plangebied	9
2.1.	Situering	9
2.2.	Bestaande juridische regeling	9
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.2.	Provinciaal beleid	13
3.3.	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4.	Bestaande situatie.....	27
4.1.	Ruimtelijke en functionele kwaliteit	27
4.2.	Fysieke milieuwaarden.....	28
4.3.	Historische kwaliteit.....	41
Hoofdstuk 5.	Planbeschrijving	45
5.1.	Stedenbouwkundig plan.....	45
5.2.	Verkeer en parkeren	46
5.3.	Bezonning.....	51
Hoofdstuk 6.	Uitvoeringsaspecten.....	53
6.1.	Handhaving.....	53
6.2.	Economische uitvoerbaarheid.....	54
Hoofdstuk 7.	Juridische regeling.....	57
7.1.	Algemeen	57
7.2.	Artikelsgewijze toelichting	57

Hoofdstuk 8.	Overleg en inspraak	61
8.1.	Voorontwerp	61
8.2.	Zienswijzen	61
Bijlagen		63
Bijlage 1.	Waterparagraaf, Tritium Advies;	
Bijlage 2.	Verkennd bodemonderzoek, Tritium Advies;	
Bijlage 3.	Berekening stikstofdepositie, Tritium Advies;	
Bijlage 4.	Ontheffing Wet natuurbescherming, Omgevingsdienst Brabant Noord;	
Bijlage 5.	Soortenmanagementplan, Arcadis;	
Bijlage 6.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies;	
Bijlage 7.	Akoestisch onderzoek industrielawaai, Tritium Advies;	
Bijlage 8.	Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek, RAAP;	
Bijlage 9.	Bezonningstudie, Fokkema & Partners Architecten;	
Bijlage 10.	Memo parkeerbalans, Mobycon;	
Bijlage 11.	Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.	

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Waalreseweg 25 in Valkenswaard staat het hoofdkantoor van woningcorporatie Woningbelang. Woningbelang is voornemens de locatie te herontwikkelen. Daarbij blijft circa 1.385 m² bvo kantoorruimte voor de eigen organisatie middels sloop-nieuwbouw behouden en worden ook 19 appartementen toegevoegd.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Centrum" (vastgesteld d.d. 28 maart 2013, onherroepelijk d.d. 11 juni 2014). Volgens de verbeelding van dat bestemmingsplan geldt ter plaatse de bestemming 'Dienstverlening'. Volgens de bestemmingsomschrijving is zowel dienstverlening (kantoorruimte) als wonen toegestaan, waarbij in dit geval vanwege het ontbreken van de aanduiding 'wonen' geldt dat wonen alleen op de verdieping is toegestaan. Echter staan de bouwregels de voorgenomen ontwikkeling in de weg. Zo mag het hoofdgebouw alleen binnen het bouwvlak wordt opgericht en dit bouwvlak is niet groot genoeg voor de beoogde nieuwbouw. Daarnaast is de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van 8 meter niet toereikend.

Het bestemmingsplan 'Centrum' bevat geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Daarom is het nodig om voor deze locatie een nieuw ruimtelijk besluit te nemen. Dit plan met de titel "Waalreseweg 25, Valkenswaard" voorziet in een nieuw bestemmingsplan voor de gelijknamige locatie.



Uitsnede bestemmingsplan (het plangebied is met rode marker aangeduid) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

1.2. Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Waalreseweg 25, Valkenswaard' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de situering en de geldende juridische regeling opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de bestaande situatie en een verantwoording van alle relevante planologische- en milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de planontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 6 bevat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische uitvoerbaarheid en handhaving. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de procedure van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2. Plangebied

2.1. Situering

Het plangebied omvat het huidige hoofdkantoor van Woningbelang met bijbehorend terrein aan de Waalreseweg 25 in Valkenswaard. Specifiek heeft het plan betrekking op een deel van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Valkenswaard, sectie E, nummer 3680. Het plangebied is ongeveer 1.800 m² groot.



Uitsnede luchtfoto met kadastrale situatie (het plangebied is globaal blauw omlijnd) (Bron: www.pdok.nl).

2.2. Bestaande juridische regeling

Tot het moment waarop het nieuwe bestemmingsplan 'Waalreseweg 25, Valkenswaard' in werking treedt, gelden onderstaande bestemmingsplannen.

Vigerend bestemmingsplan	Vaststelling	Onherroepelijk
Centrum	28-03-2013	11-06-2014
Parkeren, Wonen, Detailhandel en Waterberging Valkenswaard	02-06-2022	28-07-2022

Naast de geldende bestemmingsplannen is op dit moment een paraplubestemmingsplan in voorbereiding dat over dit plangebied heen valt:

Paraplubestemmingsplan in voorbereiding	Fase
Hulpgebouwen	Ontwerp (27-07-2021)

Met zowel het paraplubestemmingsplan 'Parkeren, Wonen, Detailhandel en Waterberging' als het paraplubestemmingsplan 'Hulpgebouwen' worden begrippen of regels uit de onderliggende geldende bestemmingsplannen gewijzigd. De regels van het bestemmingsplan 'Waalresegweg 25, Valkenswaard' zijn daarom voornamelijk gebaseerd op het geldende bestemmingsplan 'Centrum', met inbegrip van gewijzigde begrippen en regels conform het paraplubestemmingsplan 'Parkeren, Wonen, Detailhandel en Waterberging'. Hoewel het paraplubestemmingsplan 'Hulpgebouwen' nog niet in werking is getreden op het moment dat het bestemmingsplan 'Waalresegweg 25, Valkenswaard' is voorbereid, zijn ook relevante wijzigingen uit dat plan overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale omgevingsvisie

Op 09 september 2020 is de NOVI vastgesteld. Met de NOVI wordt richting gegeven aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende 30 jaar ingrijpend zullen veranderen. In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Beoordeling plan

De vier ambities uit de NOVI zijn verder uitgewerkt in 26 beleidskeuzes. In de toelichting van de NOVI zijn deze beleidskeuzes vertaald naar 21 Nationale belangen. Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de volgende nationale belangen relevant:

- (1) Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- (2) Realiseren van een goede omgevingskwaliteit;
- (5) Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften;

Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een kantoorlocatie in het centrum van Valkenswaard. De herontwikkeling voorziet in sloop van een bestaand kantoorpand en nieuwbouw van een pand met zowel kantoorruimte als woningbouw (appartementen). In paragraaf 3.1.2 wordt aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking gemotiveerd dat er bij dit plan sprake is van een duurzame ontwikkeling (nationaal belang 1). In paragrafen 3.2.3 en 3.3.3 wordt aan de hand van respectievelijk het provinciale en lokale woonbeleid gemotiveerd dat er zowel kwalitatief als kwantitatief voldoende behoefte bestaat aan de woningen die met dit plan worden mogelijk gemaakt (nationaal belang 5).

Ten aanzien van nationaal belang 2 kan worden opgemerkt dat in hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting is gemotiveerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen nadelige effecten oplevert ten aanzien van de waterhuishouding, natuur, milieu en omliggende bedrijven. Er is dan ook sprake van een goede omgevingskwaliteit.

Overige nationale belangen zijn minder relevant voor dit bestemmingsplan, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een ander onderwerp betrekking hebben.

Het bestemmingsplan past binnen de beleidskader van de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Met name nationale belangen 1, 2 en 5 uit de toelichting bij de NOVI vragen om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is bedoeld om te komen tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is het aantal treden van de ladder gewijzigd van drie naar in beginsel één trede. In artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening is het volgende opgenomen:

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

De Ladder is alleen van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Op basis van de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor toevoeging van kantoren geldt dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling wanneer 500 m² bvo of meer wordt toegevoegd.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 19 appartementen en circa 1.385 m² bvo aan kantoorruimte op de locatie van een bestaand kantoorpand binnen bestaand stedelijk gebied. Per saldo wordt ongeveer 245 m² bvo aan kantoren toegevoegd. Het toevoegen van de kantoren hoeft dan ook niet te worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bovendien moet worden opgemerkt dat de toevoeging aan kantooroppervlakte volledig in de eigen behoefte van initiatiefnemer voorziet. Door de kantoorruimte ter plaatse beperkt uit te breiden is deze locatie weer toekomstbestendig. De ontwikkeling zorgt niet voor leegstand elders, omdat uitsluitend in de eigen behoefte wordt voorzien en die behoefte tot op heden nergens anders is ingevuld.

Het toevoegen van 19 appartementen moet wel worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Daarom dient de toelichting van dit bestemmingsplan een motivering van de behoefte aan de beoogde ontwikkeling te bevatten. In paragraaf 3.2.3 wordt in het kader van de Brabantse Agenda Wonen gemotiveerd dat er in regionaal verband kwantitatief voldoende behoefte bestaat aan de woningen. In paragraaf 3.3.3 is aan de hand van de gemeentelijke woningbouwprogrammering gemotiveerd dat er kwalitatief behoefte bestaat aan de woningen. Korthedshalve wordt hier in deze paragraaf naar verwezen.

Ten slotte is nog vermeldenswaardig dat het plangebied gelegen is binnen het bestaand stedelijk gebied en dat er gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel. Gelet op het

voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee van duurzame verstedelijking.

3.1.3. Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) opgesteld. De regels van het Barro en Rarro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

Beoordeling plan

Uit het Barro en de Rarro vloeien geen bepalingen voort die rechtstreeks doorwerken in dit bestemmingsplan. Wel blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied voor windturbines van militair radarstation Herwijnen. In de Rarro is binnen dit gebied een maximumbouwhoogte van 90 meter ten opzichte van NAP opgenomen voor het bouwen van windturbines. Aangezien dit plan geen windturbine of andere bouwwerken van een dergelijke hoogte mogelijk maakt, levert dit artikel in de Rarro geen belemmeringen op voor dit plan.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende planMER vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Deze 'Brabantse Omgevingsvisie' is opgesteld met het oog op de naderende invoering van de Omgevingswet, waarin onder andere het instrument structuurvisie wordt vervangen door het instrument omgevingsvisie. De achterliggende doelen van de Omgevingswet komen dan ook terug in de Brabantse Omgevingsvisie. Met de omgevingsvisie wordt de ambitie voor de Brabantse leefomgeving tot 2050 geformuleerd. Daarbij worden ook tussendoelen gesteld voor wat de provincie in 2030 voor elkaar wil hebben om de ambitie voor 2050 te kunnen verwezenlijken. Tot slot geeft de omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Draagvlak en draagkracht zijn daarbij belangrijke begrippen.

In de omgevingsvisie worden één basisopgave en vier hoofdogaven uitgewerkt in een langetermijnvisie (2050) en middellangetermijndoelstellingen (2030):

- *Basisopgave:* Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- *Hoofdogaven:*
 - o Werken aan de Brabantse energietransitie;
 - o Werken aan een klimaatproof Brabant;
 - o Werken aan de slimme netwerkstad;
 - o Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Het beleid uit de Omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in programma's en de Omgevingsverordening. De programma's bevatten vooral concrete maatregelen die zelfbindend zijn voor de provincie. De omgevingsverordening bevat vooral bindende regels voor lagere

overheden en burgers. Verderop in dit hoofdstuk wordt ingegaan op de Interim omgevingsverordening.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. De Interim omgevingsverordening vervangt een aantal provinciale verordeningen:

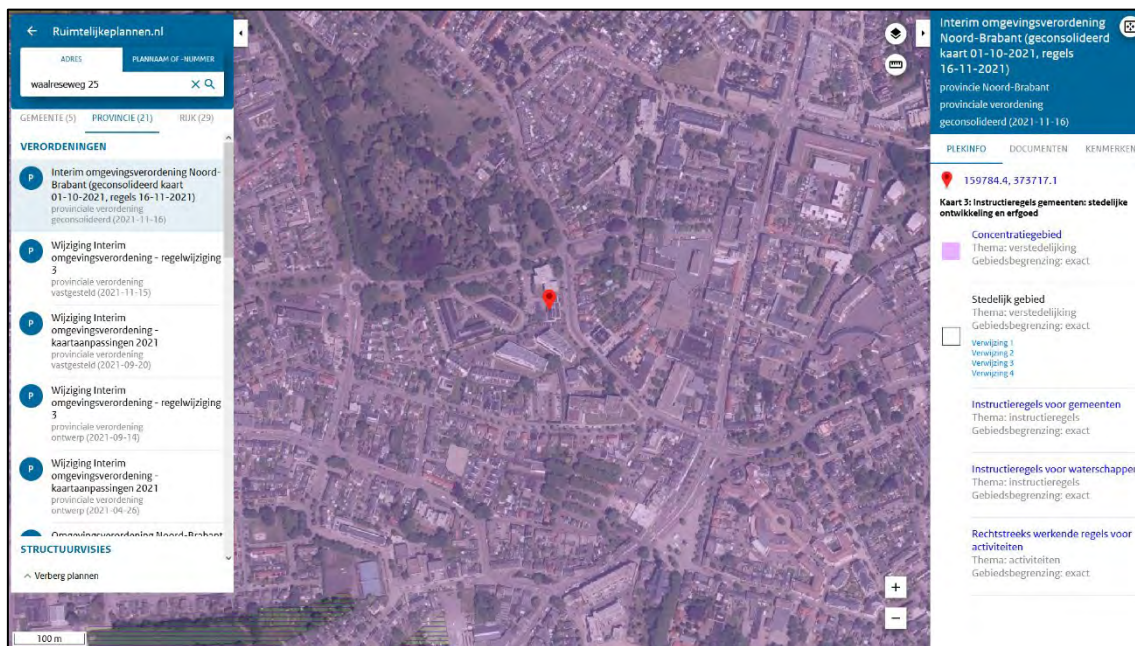
- Provinciale milieuverordening
- Verordening natuurbescherming
- Verordening ontgrondingen
- Verordening ruimte
- Verordening water
- Verordening wegen

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is nagenoeg beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. Doordat de Omgevingswet volgens huidige planning pas in 2023 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet.

De interim omgevingsverordening is opgebouwd volgens een doelgroepenbenadering. Dit betekent dat de regels in de Interim omgevingsverordening zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel leidend is. Daarbij wordt grofweg onderscheid gemaakt tussen de doelgroepen 'Burgers en bedrijven' (hoofdstuk 2, rechtstreeks werkende regels voor activiteiten), gemeenten (hoofdstuk 3, instructieregels), waterschappen (hoofdstuk 4, instructieregels), gedeputeerde staten (hoofdstuk 5, instructieregels), en faunabeheer en beheer waterwegen (hoofdstuk 7). Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de bepalingen uit hoofdstuk 3 van belang.

Instructieregels voor gemeenten: Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

Met dit bestemmingsplan wordt een stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. In de Interim omgevingsverordening is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, binnen 'Stedelijk gebied' dient te liggen. Dat is volgens de kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' het geval, aangezien het gebied binnen 'Concentratiegebied' ligt. In het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet verder onderbouwd worden dat het om een duurzame stedelijke ontwikkeling gaat en dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. In paragraaf 3.1.2 is dit al gemotiveerd.



Uitsnede Interim omgevingsverordening kaart 3 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed'

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 3.1.2 van de regels van de interim omgevingsverordening zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de evenwichtige toedeling van functies. In de verordening is bepaald dat een bepaalde bestemming pas aan gronden mag worden toegekend als sprake is van een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daarbij moet rekening worden gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, en meerwaardecreatie.

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. De ontwikkeling voorziet in de sloop en nieuwbouw binnen een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied. Zoals in paragraaf 3.1.2 van deze toelichting te lezen is, is daarbij toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij de lagenbenadering komen de volgende lagen en thema's aan de orde:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Al deze aspecten komen terug in deze toelichting bij het bestemmingsplan. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het plan voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening is gehouden met de verschillende (thema's binnen de) lagen. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor dit plan zijn en dat het plan voorziet in een veilig en goed woon- en leefklimaat.

Overige rechtstreekswerkende- of instructieregels zijn voor dit plan niet relevant. Gelet op het voorgaande past de ontwikkeling binnen de regels van de Interim omgevingsverordening

3.2.3. Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Daarin nodigt de provincie alle subregio's uit om, samen met relevante partijen op de woningmarkt en de provincie, een regionaal perspectief op wonen te ontwikkelen.

Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. In 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.

In de Brabantse Agenda Wonen wordt genoemd dat ruim baan moet worden gegeven voor goede plannen. "Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik biedt ruim baan voor 'goede plannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruim baan dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen."

Per gemeente is een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de Interim omgevingsverordening is deze 'programma-indicatie' richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van 19 woningen aan de woningvoorraad. De woningen worden gerealiseerd door middel van sloop van een bestaand kantoorpand en nieuwbouw van een pand met zowel kantoorruimte als appartementen, op een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook sprake van een transformatielocatie. Zoals in de Brabantse Agenda Wonen is aangegeven biedt het beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik 'ruim baan voor goede plannen binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen', waaronder een transformatielocatie als deze.

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (actualisering september 2020) is voor de subregio A2-gemeenten, waartoe Valkenwaard behoort als zijnde stedelijk concentratiegebied, geïndiceerd dat de woningvoorraad toeneemt met ongeveer 1.805 woningen voor de periode 2020-2029. Daarbij is voor de gemeente Valkenwaard geïndiceerd dat deze bandbreedte een toename van 965 woningen betreft. De toevoeging van 19 woningen op basis van dit bestemmingsplan past ruimschoots binnen deze bandbreedte.

Gelet op het voorgaande past dit woningbouwinitiatief binnen de woningbouwafspraken uit de Brabantse Agenda Wonen.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Valkenswaard

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

Deel A van de structuurvisie bevat de toekomstvisie voor Valkenswaard tot 2030. Dit wordt gedaan aan de hand van verschillende thema's. Vervolgens wordt per gebied aangegeven welke uitgangspunten hier centraal staan.

Beoordeling plan

Het plan voorziet in de herontwikkeling van de thuislocatie van woningcorporatie Woningbelang. Het bestaande kantoorpand (circa 1.025 m² bvo) maakt plaats voor een nieuw pand met op de begane grond en eerste verdieping gezamenlijk 1.385 m² bvo aan kantoorruimte voor Woningbelang. Op de eerste, tweede en derde verdieping komen daarnaast 19 appartementen. Er vindt dan ook verdichting plaats op de bestaande locatie binnen stedelijk gebied.

Thematische beschouwing

In de Structuurvisie is aangegeven dat voor het centrum voorkomen moet worden dat toevoeging van centrumfuncties ervoor zorgt dat de leegstand in de regio toeneemt. Specifiek is benoemd dat daarom terughoudend moet worden omgegaan met het toevoegen van kantoor. In dit geval wordt circa 250 m² bvo aan kantoorruimte toegevoegd. Hiermee wordt volledig voorzien in de eigen behoefte van Woningbelang. Het gaat om de enige locatie van Woningbelang, waardoor de ontwikkeling niet zal zorgen voor leegstand elders. In paragraaf 3.1.2 is al gemotiveerd dat hiermee sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Dat is ook wat de Structuurvisie beoogt.

De 19 appartementen die ter plaatse worden toegevoegd blijven allemaal binnen de portefeuille van Woningbelang. Het gaat om sociale huurwoningen en appartementen in de middenhuur. In de Structuurvisie is concreet aangegeven dat ten aanzien van volkshuisvesting meer aandacht moet worden besteed aan betaalbare huurwoningen en vergeten doelgroepen, wonen met zorg en starters. Met de 19 appartementen wordt hier dan ook een bijdrage aan geleverd.

Daarnaast volstaat kortheidshalve de conclusie dat het plan aansluit bij de ambities ten aanzien van sectorale aspecten zoals (voldoende) parkeergelegenheid, waterberging, (schone) bodem en archeologie. In hoofdstuk 4 wordt specifiek op de historische kwaliteiten en fysieke milieuwwaarden ingegaan.

Gebiedsgerichte beschouwing

Voor dit bestemmingsplan is met name het gebied 'Stedelijk; Linten' van belang, aangezien het plangebied aan een 'woonlint' is gelegen. Daarnaast maakt het plangebied deel uit van het 'Centrum'.

De linten zijn belangrijke structuurdragers voor de kernen, zij hebben een belangrijke ontsluitingsfunctie en zijn het 'gezicht' van de gemeente. Het beleid in deze linten is erop gericht de oorspronkelijke diversiteit in de bebouwing te handhaven met de mogelijkheid om binnen de bestaande context (in relatie met de omgeving) gericht nieuwe elementen toe te voegen, rekening houdend met mogelijke accenten op stedenbouwkundig geëigende locaties. Ontwikkelingen die bijdragen aan de beeldkwaliteit van de linten zijn van belang voor de gemeente.

De prioriteit van herontwikkeling ligt achtereenvolgens op de centrumlinten, het centrum, gemengde linten, woonlinten en vervolgens in de woonwijken. woonlinten ligt de nadruk op een invulling met woningbouw die gelegen is aan het lint en georiënteerd op het lint. Aan deze linten moet zorgvuldig worden omgegaan met inbreiding.

Voorkomen moet worden dat door de nieuwbouw deze linten een aaneengesloten front vormen en het lint een steeg wordt. Aandacht aan bijvoorbeeld de rooilijn en de hoogte is hierbij van groot belang.

Het nieuw pand wordt vier bouwlagen hoog. Daarmee sluit het voor wat betreft de bouwhoogte aan bij de naastgelegen panden (appartementencomplex Poortakker en Elcomapark). Het nieuwe gebouw heeft in de basis dezelfde footprint en situering ten opzichte van de Waalreseweg. Hier bevindt zich ook de hoofdentree. Ten opzichte van de huidige situatie wordt het achterterrein wel wat meer bebouwd. Gezien de onderlinge afstand tot omliggende gebouwen en het brede profiel van de Waalreseweg doet het plan geen afbreuk aan de kwaliteiten van het woonlint. Het is dan ook niet zo dat met deze ontwikkeling een aangesloten gevelwand ontstaat die het lint tot een steeg verwordt.

Zoals ook bij de thematische beschouwing is aangegeven moet in het centrum voorkomen worden dat detailhandel of dienstverlening wordt toegevoegd buiten bestaande gebieden. Ook moet worden gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid. Bij deze ontwikkeling wordt extra kantoorruimte gerealiseerd op een bestaand bouwperceel waar momenteel ook al kantoren aanwezig zijn. Er is dan ook sprake van verdichting en zoals hierboven al is gemotiveerd zorgt de ontwikkeling niet voor leegstand elders. Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen het beleid uit de Structuurvisie. Voor wat betreft het thema wonen/ volkshuisvesting wordt verderop in de toelichting ingegaan op het actuele beleid van gemeente Valkenswaard.

3.3.2. Masterplan Centrum Valkenswaard 2014-2020

Het plangebied ligt binnen het studiegebied van het Masterplan Centrum Valkenswaard 2014-2020. Het masterplan bevat de visie voor het centrum van Valkenswaard en bevat een ruimtelijk en economische ontwikkelingskader voor het versterken van het centrumgebied. Het plangebied ligt niet binnen het centrum

Beoordeling plan

De markt en het kernwinkelgebied vormen gezamenlijk het 'Hart van Valkenswaard'. Direct daar omheen liggen belangrijke functies en pleinen, zoals de statie, de Hofnar, het Carillonplein en het Kloosterplein. Gezamenlijk vormen deze functies en gebieden het zwaartepunt van het centrum van Valkenswaard. Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt daar geen deel van uit, maar ligt aan één van de linten die een uitvalsweg van het centrum vormt.

Voor dit plangebied is principe 3 uit de centrumvisie (hoofdstuk 6 uit het masterplan) aan de orde. In het Masterplan Centrum wordt nadrukkelijk ingezet op het "vergroenen" van het centrum, door als het ware het groen buitengebied of de groene plekken in het stedelijk gebied van Valkenswaard naar het centrum toe te trekken. Concreet betekent dit het creëren van een Lommerrijk Valkenswaard door aanleg van meer groen langs de invalswegen naar het centrum.

Vanwege stedenbouwkundige overwegingen wordt na sloop van het huidige pand het nieuwe pand in dezelfde voorgevelrooilijn opgebouwd. Hierdoor is er aan de zijde van de Waalreseweg weinig ruimte voor extra vergroening aan de voorzijde van het pand. Wel is initiatiefnemer van plan om het binnen-/achterterrein te vergroenen. Daarnaast biedt het plan kansen om, weliswaar in de openbare ruimte en buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, de bomenrij parallel aan de Waalreseweg door te zetten. Op die manier draagt het plan bij aan het vergroenen van de invalsweg Waalreseweg vanaf het Don Boscopark richting het centrum.

3.3.3. Woningbouwprogrammering 2019-2021

Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad de notitie "Integrale afweging en prioritering van woningbouwplannen in Valkenswaard" vastgesteld en op grond van deze notitie gekozen voor het ontwikkelen van een aantal binnenstedelijke woningbouwplannen. Inmiddels zijn veel van de geprioriteerde woningbouwplannen gerealiseerd of in een ver stadium van voorbereiding of uitvoering. Om ook in de komende jaren weer een goede focus te hebben op woningbouwplannen die aansluiten bij de ambities van de gemeente Valkenswaard is het nodig opnieuw naar de woningbouwprogrammering te kijken. Op basis van een nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde woningbouwprogrammering kunnen nieuwe plannen in ontwikkeling worden genomen. Dit met als doel om te zorgen dat er voldoende nieuwbouw wordt gerealiseerd om de ambities uit onder andere de toekomstvisie te realiseren.

Context in 2019

De context in 2019 is wezenlijk veranderd ten opzichte van de context in 2015. De economische crisis is duidelijk voorbij en de woningmarkt is zelfs oververhit, met name in de grotere steden met uitstraling naar de randgemeenten. Landelijk is sprake van een groot woningtekort. Ook in Brabant ligt er nog een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. De woningbouwopgave biedt ook kansen voor de aanpak van thema's als leegstand en transformatie van de teruglopende detailhandel. Woningbouw is het enige type vastgoed waar de komende jaren nog een behoorlijke vraag naar is, in tegenstelling tot bijvoorbeeld winkels, kantoren en maatschappelijk vastgoed. Woningbouw kan daarom ook vrijwel als enige sector een substantiële bijdrage leveren aan maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken zoals het terugdringen van leegstand en verloedering en daarmee het verhogen van de binnenstedelijke ruimtelijke kwaliteit. Het is daarom belangrijk dat plannen voor herbestemming van leegstaande gebouwen of plannen voor inbreiding voorrang krijgen op uitbreidingslocaties.

Dit is terug te zien in de Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant. De provincie geeft in de Brabantse Agenda Wonen (actualisering 2020, zie paragraaf 3.2.3) ruim baan aan gemeenten om inbreidingsplannen te realiseren die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving binnenstedelijk en die tot doel hebben om locaties te transformeren of te herontwikkelen ter bestrijding of voorkoming van (dreigende) leegstand.

Kwaliteit gaat boven kwantiteit, hetgeen betekent dat gemeenten de gelegenheid krijgen om binnenstedelijk locaties te herontwikkelen, ook als hiermee de woningbouwaantallen volgens de prognose (het woningcontingent) wordt overschreden. Bij herontwikkeling binnenstedelijk speelt ook de Ladder voor duurzame verstedelijking een minder relevante rol, omdat deze dwingend voorschrijft dat uitbreiding alleen mogelijk is wanneer de ontwikkeling binnenstedelijk niet mogelijk is. Door binnenstedelijk te herontwikkelen kan de kwaliteit van het centrum en de wijken dus worden verhoogd en hebben gemeenten alle ruimte om extra woningen te ontwikkelen zonder beperkt te worden door woningcontingentering.

Kwantitatieve behoefte

Voor de kwantitatieve woonbehoefte is de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant leidend. De laatste prognose van de provincie (2020) geeft voor Valkenswaard een behoefte van 15.770 woningen op 1-1-2029. Om de aanvullende behoefte voor de komende 10-jaarsperiode te berekenen moeten hier de huidige woningvoorraad en plannen in uitvoering van afgetrokken worden. Uit de Woningbouwprogrammering 2019-2021 blijkt dat er op peildatum 1-1-2019 behoefte was aan nog 600 woningen. Daarvan waren 350 woningen al opgenomen in de programmering (harde/zachte plancapaciteit), waardoor een aanvullende behoefte van 250 woningen bestond op 1-1-2019.

Gemeente Valkenswaard voegt daaraan toe dat de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose in de afgelopen jaren leidend was voor de regionale afspraken over de woningbouwprogramma's van de gemeenten. Die aantallen worden nu in de Brabantse Agenda Wonen door de provincie losgelaten voor zover het binnenstedelijke herontwikkeling en transformatie betreft ten behoeve van de kwaliteit van de leefomgeving. Dit betekent dat de

bovenstaande, kwantitatieve behoefte veel minder relevant is geworden, zolang de focus op binnenstedelijke herontwikkeling blijft. Het uitgangspunt is dat waar mogelijk en reëel (economisch haalbaar) de invulling van locaties met nieuwbouw wordt gericht op de ambities van gemeente Valkenswaard en de mogelijkheden die daartoe worden geboden op basis van het provinciale beleid. Het programma mag kwantitatief een ruime programmering bevatten, en die ruimte wil gemeente Valkenswaard ook opzoeken.

Kwalitatieve behoefte

In 2018 is in MRE-verband een kwalitatief woningmarktonderzoek uitgevoerd. In het kwalitatief woningmarktonderzoek wordt onderzocht in welke mate inwoners op zoek zijn naar een (andere) woning en wat hun woonwensen zijn. Dit onderzoek geeft een beeld van hoe de vraag naar woningen er kwalitatief uit ziet (welk type woningen). Deze woonwensen zijn vergeleken met de lopende programmering (het aanbod) op peildatum 1-1-2018. In onderstaande tabel is dit weergegeven. Uit de tabel kan worden opgemaakt dat op basis van de meest recente gegevens de lopende woningbouwprogrammering nog steeds goed aansluit op de kwalitatieve vraag (woonwensen).

Nieuwbouwaanbod lopende plannen	woonwensen	aanbod
Koop eengezinswoning	58,7%	56,7 %
Koop meergezinswoning	6,9%	9,9 %
Huur eengezinswoning	14,3%	13,8%
Huur meergezinswoning	20,0%	19,6 %

Kwalitatief heeft gemeente Valkenswaard de volgende ambities:

- Jongeren voor Valkenswaard behouden en jongeren en jonge gezinnen aantrekken door een aantrekkelijke woongemeente te zijn. Er dient meer aandacht te zijn voor niet alleen sociale huurwoningen, maar ook andere woningtypen zoals betaalbare (instapklare) koopwoningen en commerciële huur tot € 1.000,- per maand;
- Realiseren van relatief kleine, betaalbare en levensloopbestendige woningen (nul-treden woningen) voor de huisvesting van ouderen. Een neveneffect is dat hierdoor doorstroom op gang komt, waar andere doelgroepen (jongeren en jonge gezinnen) bij gebaat zijn;
- Betere verbinding tussen wonen en zorg, waarbij de zorgvraag de eisen aan de huisvesting bepaalt;
- Zorgen voor een duurzame woningvoorraad, waarbij wordt gestreefd naar nul-op-de-meter;
- Realiseren van een compacter centrum, onder andere door aan de randen van het kernwinkelgebied leegstaande niet-woonfuncties te herontwikkelen naar woonfuncties. Transformaties met toevoeging van appartementen is daarbij vaak noodzakelijk;
- Invulling geven aan locaties die al deel uitmaken van de woningbouwprogrammering (harde en/of zachte plancapaciteit) en prestatieafspraken met Woningbelang.

Beoordeling plan

Dit plan voorziet in de sloop van een bestaand kantoorpand en de bouw van een nieuw pand met daarin ruimte voor kantoren en 19 huurappartementen. Het gaat dan ook een

transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie ligt aan een van de oude linten (Waalreseweg) in het centrum van Valkenswaard.

Het project komt zelf nog niet voor in de woningbouwprogrammering. Wel heeft gemeente Valkenswaard in december 2021 prestatieafspraken gemaakt met woningstichting Woningbelang, waar locatie Waalreseweg 25 ("Kantoor Woningbelang") deel van uitmaakt. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan meerdere van de hierboven genoemde ambities van gemeente Valkenswaard (sociale doelgroepen, duurzame woningen, verantwoorde verdichting in het centrum). Ook kwantitatief is voldoende ruimte voor deze ontwikkeling. Zeker omdat voor deze vorm van transformatie binnen stedelijk gebied ruim baan wordt gegeven in de Brabantse Agenda Wonen. Zodoende kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid.

3.3.4. Nota ruimtelijke kwaliteit

De Nota ruimtelijke kwaliteit (vastgesteld op 24 maart 2016) is de opvolger van de Welstandsnota uit 2004 en is dan ook bedoeld als gemeentelijk toetsingskader van ruimtelijke plannen en initiatieven als het gaat om ruimtelijke kwaliteit (welstand).

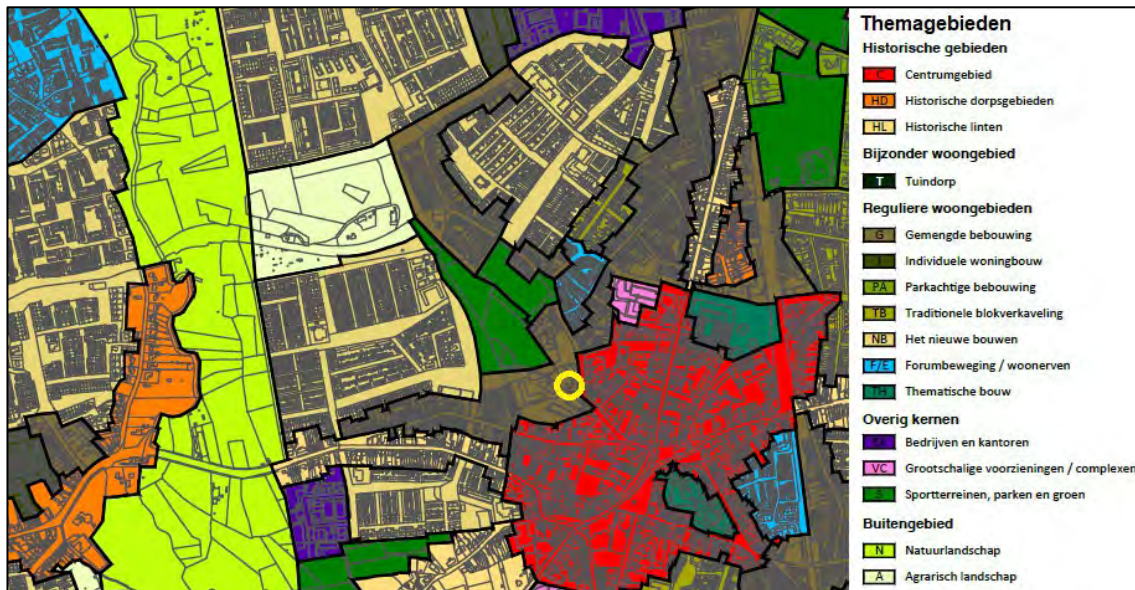
In de Nota ruimtelijke kwaliteit is gemeente Valkenswaard in verschillende themagebieden onderverdeeld. Deze themagebieden verschillen in hun ruimtelijke verschijningsvorm door de ontstaansgeschiedenis, planningsmethode, bouwperiode of functie. Binnen de themagebieden vallen verschillende buurten, per buurt is een daarop toegesneden inspiratiekader toegevoegd, waar aspecten worden uitgelicht die bijvoorbeeld ook te maken hebben met het perceel en de openbare ruimte. Per thema is tenslotte een overkoepelend toetsingskader opgesteld voor de uiteindelijke welstandstoets door de welstandscommissie.

Met de vastlegging van welstandsniveaus wordt aangegeven in welke gebieden in de gemeente meer regulering is gewenst en welke gebieden met een minder strenge toetsing afkunnen. In de gebieden waar de historische kwaliteiten hierom vragen is een bijzonder welstandsniveau van toepassing. Dit is een strenge, maar vooral gedetailleerde toets door de welstandscommissie.

Beoordeling plan

Het plangebied is gelegen binnen het themagebied 'Reguliere woongebieden; Gemengde bebouwing'. De ruimtelijke kenmerken van dit gebied zijn:

- Verdichting rondom de oude dorpskern, aan sommige linten en tussenliggende zones;
- De bebouwing heeft een zeer gevarieerd karakter door de lange periode waarin de gebouwen zijn opgericht;
- Verschillende kavelvormen;
- De bebouwing varieert in typologie van landelijk tot substedelijk;
- Bijzondere kwaliteiten in deze gebieden hangen vooral samen met kwaliteiten van de aanwezige bebouwing.



Uitsnede kaart met themagebieden Nota Ruimtelijke kwaliteit (plangebied geel omcirkeld)

Ter inspiratie zijn de volgende punten meegegeven voor het gebiedstype 'Reguliere woongebieden; Gemengde bebouwing':

Gebouwen

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

Percelen

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

Openbare ruimte

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

De bouwhoogte sluit aan bij de naastgelegen panden.

Bij de planuitwerking wordt rekening gehouden met de inspiratiepunten uit de Nota ruimtelijke kwaliteit. Bij deze ontwikkeling is sprake van sloop-nieuwbouw. Het nieuwe pand komt daarbij op nagenoeg dezelfde plaats als het huidige pand. Het achterterrein wordt daarbij intensiever bebouwd. De bestaande rooilijn wordt gerespecteerd. Het nieuwe pand past bij de maat, schaal en de verschijningsvorm van de omgeving. De oriëntatie van het individuele pand blijft onveranderd. Het parkeren wordt op het achterterrein opgelost.

Een en ander wordt bij de aanvraag om omgevingsvergunning verder uitgewerkt. Deze aanvraag omgevingsvergunning zal worden getoetst aan de toetsingscriteria die gelden voor het dit type gebied.

3.3.5. Klimaatstresstest

In 2019 heeft gemeente Valkenswaard in het kader van het Gemeentelijk RioleringsPlan 2019-2022 een klimaatstresstest uit laten voeren. Dit is gedaan om inzicht te krijgen in de kwetsbaarheden binnen de gemeente op de thema's hitte, droogte en wateroverlast en waterveiligheid.



Uitsnede klimaatkaart gemeente Valkenswaard. Het plangebied is groen omcirkeld.

Beoordeling plan

Op basis van de klimaatkaart is te zien dat op en rondom de Waalreseweg ter hoogte van het plangebied wateroverlast wordt of kan worden ervaren bij hevige regenval. Recent zijn daarom in de openbare ruimte ingrepen uitgevoerd om wateroverlast te voorkomen. Het plan zelf zal ook bijdragen aan het voorkomen van wateroverlast, door hemelwater niet af te wentelen op de openbare ruimte maar binnen het plangebied op te vangen en vast te houden. In de waterparagraaf (paragraaf 4.2.1) komt dit verder aan orde.

3.3.6. Agenda 22

In 2016 is het VN-verdrag voor de rechten van mensen met een beperking door Nederland ondertekend. De bedoeling van het verdrag is, dat de samenleving ervoor zorgt dat er zo weinig mogelijk obstakels zijn voor mensen met een beperking. Dit is samengevat in een 22-tal regels, de zogenaamde Agenda 22.

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.

In de uitvoeringsnota is met betrekking tot het ruimtelijk domein opgenomen dat nieuwe bouwwerken door de gemeente worden 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 er rekening worden gehouden met bijvoorbeeld blindegeleidestroken, trottoirverlagingen, automatische deuren, juiste manieren van bestrating en putdeksels en het verzorgen van een makkelijke 'achterom' voor gebruikers van een scooter. Hiermee wordt oversteken voor mensen met een fysieke beperking vergemakkelijkt en wordt het voor gebruikers van een scooter makkelijker om hun perceel of woning via de achterzijde te bereiken.

Beoordeling plan

Bij de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning voor dit project zal worden beoordeeld of aan bovenstaande wordt voldaan.

Hoofdstuk 4. Bestaande situatie

4.1. Ruimtelijke en functionele kwaliteit

4.1.1. Ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied ligt ten noordwesten van het centrum van de kern Valkenswaard, maar behoort niet tot het kernwinkelgebied. Het perceel is gelegen aan het oude lint Waalreseweg, voorheen de doorgaande weg vanuit Valkenswaard naar Waalre. Het deel van deze weg waaraan het plangebied gelegen is, grofweg het stuk tussen de Dijkstraat en Kerkhofstraat, wordt gekenmerkt door grote bouwmassa's van drie tot zes bouwlagen. Het gaat om zowel appartementengebouwen als dienstverlening (politiebureau en kantoor Woningbelang). Tegenover het pand Waalreseweg 25, tussen de Gasthuisstraat en de Deken Frankenstraat, staan enkele grondgebonden woningen van een tot twee bouwlagen met kap (een rij van drie woningen, twee-onder-een-kap en enkele vrijstaande woningen). Aan de achterzijde van het pand bevindt zich enkele bedrijfsverzamelgebouwen van twee bouwlagen.



Zicht vanuit de kruising Waalreseweg/Kerkhofstraat/Gasthuisstraat op het plangebied. Het tweede pand aan de rechterzijde is het plangebied. (Bron: <https://www.google.nl/maps>, streetview)



Zicht vanuit de kruising Waalreseweg/Deken Frankenstraat op het plangebied. Het pand aan het eind van de straat is het plangebied. (Bron: <https://www.google.nl/maps>, streetview)

4.1.2. Functionele kwaliteit

Direct ten noorden van het plangebied, op het hetzelfde kadastrale perceel, staat appartementencomplex Poortakker dat in eigendom is van Woningbelang. Op ongeveer 100 meter ten noorden van het plangebied liggen een gezondheidscentrum en de Oude begraafplaats, met daarachter het Don Boscopark.

Aan de overzijde van de Waalreseweg, ten oosten van het plangebied, staan enkele grondgebonden woningen en een appartementencomplex. Daarachter begint het kernwinkelgebied van Valkenswaard met de voornaamste winkelstraat Corridor en bijbehorende parkeerterreinen.

Direct ten zuiden van het plangebied, aan Elcomapark (op het voormalig terrein van Rede), staan twee appartementengebouwen en een rij van 21 grondgebonden rijwoningen. De grondgebonden rijwoningen vormen de overgang naar de achtergelegen grondgebonden woningen aan het Huisveld, Kerkeveld en de Dijkstraat. Verder naar het zuiden staat het politiebureau, appartementencomplex De Hooghe Wedert (bouwjaar 2016) en het horecagebied rondom de Markt.

Ten westen van het plangebied, aan de achterzijde van het pand Waalreseweg 25, bevindt zich een bedrijfsverzamelterrein met diverse gebouwen en bijbehorend parkeerterrein. Het gaat om hoofdzakelijk kantoorruimten en kleinschalige bedrijvigheid (volgens het geldende bestemmingsplan maximaal milieucategorie 1 of 2, magazijnen en opslagplaatsen). Ook bevindt zich hier een parkeerterrein dat in het betreffende seizoen tevens als bloemencorsowagenbouwplaats wordt gebruikt. Ten slotte staat hier het pand van het voormalige jongerencentrum dat op dit moment geen structurele invulling heeft gekregen.

4.2. Fysieke milieuwaarden

4.2.1. Water

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Tritium Advies heeft voor dit bestemmingsplan de waterparagraaf opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting. In de waterparagraaf worden achtereenvolgens het waterbeleid, de huidige waterhuishoudkundige situatie en tot slot de waterbergingsopgave voor dit plan behandeld.

Beoordeling plan

Met de waterparagraaf van Tritium Advies (zie bijlage) is onderzocht wat de waterhuishoudkundige consequenties zijn van de beoogde ontwikkeling. Uit een analyse van het relevante waterbeleid is gebleken dat er geen directe belemmeringen zijn voor het planvoornemen. Daarnaast is gekeken naar de waterbergingsopgave voor het plangebied en is er een indicatieve berekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen compensatieverplichting vanuit het waterschap geldt. Wel geldt een bergingseis vanuit de gemeente. Het verhard oppervlak blijft ten opzichte van de huidige situatie in de toekomstige situatie gelijk en bedraagt

ongeveer 2.500 m². Dat is het plangebied (ongeveer 1.800 m²) plus aangrenzend parkeerterrein op hetzelfde kadastrale perceel dat geen deel uitmaakt van het plangebied van dit bestemmingsplan. De benodigde waterberging komt daarmee uit op 37,5 m³. Uitgaande van alleen het plangebied is een waterberging van 27 m³ benodigd.

In het rapport worden vervolgens een aantal mogelijke oplossingen aangedragen om in de waterbergingsopgave te voorzien:

- toepassen van een blauw- en groen dak;
- opvangen van hemelwater voor o.a. toiletdoorspoeling;
- infiltratiekragen;
- regentonnen;
- watervasthoudende plantenbakken;
- halfverharding ter plaatse van de parkeerplaats.

Ook een combinatie van oplossingsrichtingen behoort tot de mogelijkheden. Het uitgangspunt is om het hemelwater gescheiden op te vangen, daarbij zal een overloopconstructie worden gerealiseerd op de gemeentelijke riolering om ook bij extreme neerslag het hemelwater te kunnen verwerken. Het afvalwater zal ter hoogte van de perceelsgrens worden aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

Initiatiefnemer is voornemens om het nieuwe pand uit te voeren met een groen dak en het gehele terrein (inclusief aangrenzende parkeerplaats) uit te voeren in halfverharding. Hierdoor mag de waterbergingseis met 50 % naar beneden worden bijgesteld. Bij de uitwerking van de benodigde vergunningen wordt de gekozen oplossingsrichting verder uitgewerkt.

4.2.2. Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historisch) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Beoordeling plan

Naar aanleiding van deze ontwikkeling is door Tritium Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek besproken.

Zintuiglijk zijn, met name in de bovengrond, bijmengingen aangetroffen met puin (sporen tot uiterste bijmenging) en baksteen, glas, ijzer en kolengruis (sporen tot zwakke bijmenging). Zintuiglijk is in de grond geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond met bodemvreemde bijmengingen lichte verontreinigingen met kwik, lood en PCB zijn aangetoond. De zintuiglijk schone ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium.

De aangetroffen gehalten verontreinigingen zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht. Analytisch is geen asbest aangetoond in gehalten boven de detectiegrens van 2 mg/kg d.s. Derhalve wordt geconcludeerd dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op voor het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.2.3. Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied rekening worden gehouden. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet aangetoond worden dat van een negatief effect in het kader van de natuurwet- en regelgeving geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een natuurgebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen (Natura2000-gebied). De dichtstbijzijnde stukjes natuur die deel uitmaken van het Natura2000-netwerk zijn de waterloop De Dommel (ongeveer één kilometer ten westen van het plangebied) en het bos- en vennengebied ten noordoosten van Valkenswaard rondom de waterloop Tongelreep (op ongeveer 1,9 km ten oosten van het plangebied). Beide gebieden maken deel uit van het Natura2000-gebied "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux". Op ongeveer 900 meter ten noordoosten van het plangebied (natuurgebied De Kleine Meer) en eveneens ongeveer 900 ten westen van het plangebied (stroomgebied De Dommel) liggen de dichtstbijzijnde stukjes Natuurnetwerk Nederland (zoals deze is begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant in de Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant). Verder is het plangebied niet gelegen binnen of in de nabijheid van een belangrijk weidevogelgebied.

Directe negatieve effecten van dit project op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn vooral gelet op de afstand van het projectgebied tot aan deze natuurgebieden niet te verwachten. Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Daarom is door Tritium Advies een stikstofdepositieberekening gemaakt voor de aanleg- en gebruiksfase. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Nadien is de berekeningen aan de hand van de meest actuele AERIUS-rekenmodule doorgerekend (zie eveneens bijlage).

Uit de rekenresultaten van de AERIUS Calculator blijkt dat er ten gevolge van het project geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Zodoende zijn significante gevolgen voor

beschermde habitats en hieraan gekoppelde soorten als gevolg van stikstofdepositie op voorhand zijn uitgesloten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- Paragraaf 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- Paragraaf 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Paragraaf 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

Op 29 maart 2021 is voor initiatiefnemer een gebiedsontheffing krachtens artikelen 3.3, 3.8 en 3.10 juncto artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming verleend voor ruimtelijke ingrepen aan het eigen vastgoed binnen gemeenten Bergeijk en Valkenswaard. De kantoorlocatie van initiatiefnemer (voorliggend plangebied) is in 2022 toegevoegd aan het adressenbestand. De ontheffing geldt voor het overtreden van verboden ten aanzien van diverse beschermde (gebouwbewonende) soorten en is geldig voor de periode tot en met 31 maart 2026. De ontheffing is opgenomen als bijlage bij deze toelichting en geldt voor de volgende soorten:

- Gierzwaluw;
- Huismus;
- Huiszwaluw;
- Gewone dwergvleermuis
- Gewone grootoorvleermuis
- Laatvlieger
- Ruige dwergvleermuis
- Steenmarter

Aan de gebiedsontheffing is ter onderbouwing een Soortmanagementplan (SMP) gekoppeld. Het doel van dit SMP is om op gebiedsniveau de staat van instandhouding van gebouwbewonende faunasoorten te garanderen. Een ander doel is om de werkprocessen te versimpelen, te ontzorgen en te versnellen bij onderhoud, renovatie, verduurzaming, alsmede sloop en nieuwbouw van woningen en gebouwen, alsmede om meerwaarde in voorzieningen te creëren. Het SMP is dan ook een werkprotocol op basis waarvan de beoogde ingrepen dienen plaats te vinden zodat de hierboven genoemde beschermde soorten ondanks de ingrepen zo weinig mogelijk worden aangetast. Ook het SMP is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Zo dient het plangebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt te worden als leefgebied voor de kwetsbare soorten die mogelijk in het plangebied kunnen voorkomen en dienen de werkzaamheden bij voorkeur

plaats te vinden buiten kwetsbare perioden van deze soortengroepen. Als tijdens de sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, moeten dusdanige maatregelen worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft geen nadelige effecten voor beschermde gebieden. Daarnaast beschikt initiatiefnemer over een verleende gebiedsontheffing Wnb met bijbehorend Soortmanagementplan. Initiatiefnemer heeft aandacht voor het natuurinclusief bouwen en neemt hiervoor ook maatregelen in de nieuwbouw, bijvoorbeeld door het plaatsen van nestkasten e.d. Zodoende kan worden geconcludeerd dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

4.2.4. Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van zoneplichtige wegen zoals gedefinieerd in de Wgh. Het plan is wel gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Kerkhofstraat en Waalreseweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting van deze wegen onderzocht. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Voor beide beschouwde 30 km/uur wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Bovendien kan voor 30 km/uur wegen geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaaï niet aan de orde.

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

Industrie-en spoorweglawaaï

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een geluidzoneringsplichtig bedrijventerrein of een zone van een spoorweg, zoals bedoeld in Wet geluidhinder. Voor wat betreft de invloedssfeer van nabijgelegen bedrijven zonder wettelijke geluidzone, wordt verwezen naar paragraaf 4.2.6 (Bedrijven en milieuzonering) van deze toelichting.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.2.5. Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Beoordeling plan

Met dit bestemmingsplan wordt geen gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Bovendien val het project, zowel gezien de oppervlakte als het aantal woningen, zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend. Echter maakt het plan niet alleen woningen, maar ook kantoren mogelijk. Met behulp van de NIBM-tool kan worden aangetoond dat het project 'niet in

betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Daarbij zijn, om uit te gaan van een 'worstcasescenario', de volgende invoergegevens gebruikt:

- Jaar van planrealisatie: 2024 en 2025 beiden doorgerekend.
- Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde): 104 mvt/etmaal (dit zijn de additionele motorvoertuigbewegingen ten opzichte van de huidige motorvoertuigbewegingen) (zie paragraaf 5.2.3).
- Aandeel vrachtverkeer: 25 % (logischerwijs ligt dit percentage in werkelijkheid veel lager).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	104
Aandeel vrachtverkeer	25,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,33
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

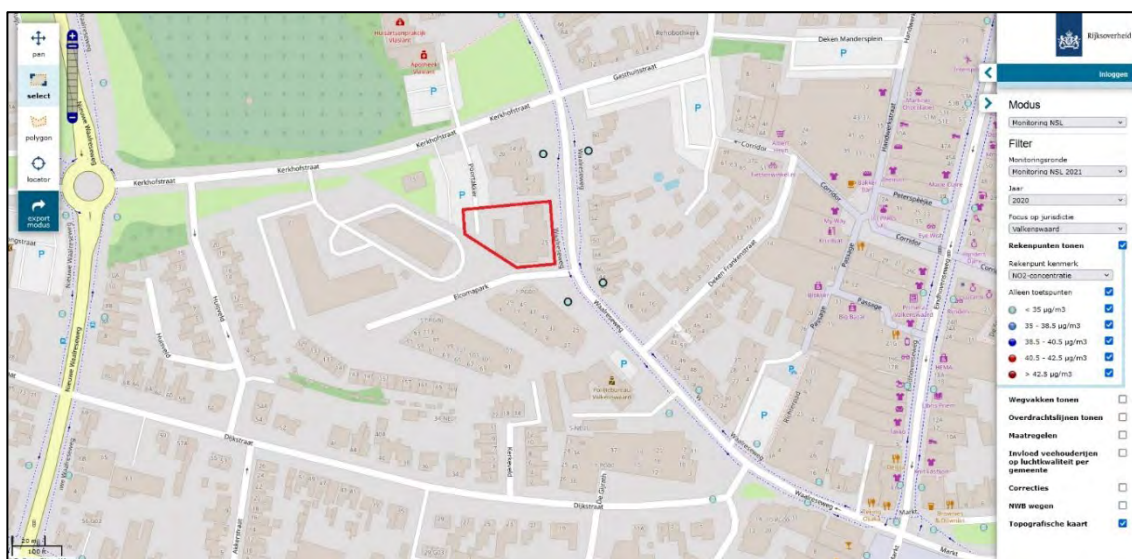
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	104
Aandeel vrachtverkeer	25,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,32
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Bovenstaande afbeeldingen bevatten de uitkomsten van de NIBM-tool. De grens waaronder een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is 1,2 µg/m³. Uit de tabel blijkt dat zowel voor stikstofdioxide (NO₂) als fijn stof (PM₁₀) de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate is. Een onderzoek naar luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden gemotiveerd dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dat kan aan de hand van de NSL-monitoringstool van Rijksoverheid. Met de tool is voor verschillende rekenpunten langs drukke (binnenstedelijke) wegen inzichtelijk gemaakt hoe hoog de waarden stikstofdioxide of fijn stof op deze plekken zijn. Vier van deze rekenpunten liggen ter hoogte van het plangebied. Het gaat om de volgende rekenpunten:

- 31050: Waalreseweg, Valkenswaard
- 31051: Waalreseweg, Valkenswaard
- 31052: Waalreseweg, Valkenswaard
- 31053: Waalreseweg, Valkenswaard



Uitsnede van de viewer van de NSL-monitoringstool. Het plangebied is rood omlijnd. De blauwe bolletjes zijn rekenpunten, de zwart omlijnde rekenpunten zijn de geselecteerde rekenpunten. (Bron: <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>)

Rekenpunt ID	Straat	Stoffen Rekenjaar	NO ₂ -concentratie in µg/m ³		PM ₁₀ -concentratie in µg/m ³		PM ₁₀ -overschrijdingsdagen		PM _{2,5} -concentratie in µg/m ³	
			2020	2030	2020	2030	2020	2030	2020	2030
31050	Waalreseweg, Valkenswaard		12,3	9,3	16,0	13,9	6,0	6,0	9,2	7,6
31051	Waalreseweg, Valkenswaard		12,2	9,3	16,0	13,9	6,0	6,0	9,2	7,6
31052	Waalreseweg, Valkenswaard		12,1	9,3	16,0	13,8	6,0	6,0	9,2	7,6
31053	Waalreseweg, Valkenswaard		12,1	9,3	16,0	13,8	6,0	6,0	9,2	7,6
Grenswaarde			40 µg/m ³		40 µg/m ³		35 dagen		25 µg/m ³	

Tabel: Rekenwaarden voor stikstofdioxide en fijn stof per rekenpunt

In bovenstaande tabel zijn voor de vier rekenpunten nabij het plangebied de meetgegevens weergegeven voor de jaren 2020 en 2030. Uit de tabel valt op te maken dat de grenswaarden en overschrijdingsdagen voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden en ook de komende jaren nog zullen dalen. Zodoende kan worden geconcludeerd dat de lucht ter plaatse van het project van een dusdanige kwaliteit is dat gesproken kan worden over een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

4.2.6. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet voldoende afstand worden gehouden tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde activiteiten en bedrijven. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is. Een richtafstand wordt gemeten tussen de gevel van een kwetsbaar of gevoelig object (zoals een woning) en de grens van de milieuactiviteit (vaak de grens van het bestemmingsvlak).

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat als er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter naar 10 meter wordt verminderd en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden per milieucategorie weergegeven voor beide omgevingstypen.

Beoordeling plan

Vanwege met name de nabijheid van het bedrijfsverzamelgebouw aan de Kerkhofstraat 21 is een akoestisch onderzoek naar omgevingslawaai uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten.

De omgeving van het plangebied kan aangemerkt worden als gebiedstype 'gemengd gebied'. Op de bedrijfslocatie zijn bedrijven toegestaan van maximaal milieucategorie 2. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) geldt voor dit type bedrijven voor het omgevingstype 'gemengd gebied' een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan aangezien de bedrijfslocatie direct aan het plangebied grenst. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om enerzijds aan te tonen dat ter plaatse van de nieuwe geluidgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd en anderzijds dat de bedrijfslocatie niet wordt belemmerd in haar functioneren.

In het onderzoek is de totale geluiduitstraling bepaald ten gevolge van de geluidrelevante activiteiten op het inrichtingsterreinen. De geluiduitstraling ten gevolge van in pandige activiteiten is niet beschouwd aangezien dit vooralsnog niet relevant c.q. maatgevend wordt geacht. Tevens is indirecte hinder vanwege het verkeer van en naar de beide inrichtingen beschouwd. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De beschouwde situatie voldoet aan het BBT-principe daar er redelijkerwijs geen aanvullende maatregelen te treffen zijn om de geluidbelasting in de omgeving verder terug te dringen.
- Er is geadviseerd een geluidscherm aan te brengen op de erfgrans tussen de appartementen en het bedrijfsverzamelgebouw. De locatie is weergegeven in bijlage 3 van het akoestisch rapport. Het scherm heeft een lengte van 28 meter en een hoogte van 2,0 meter. Het scherm dient kierdicht te worden uitgevoerd en een massa te hebben van minimaal 10 kg/m².
- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,T}$) kan worden gesteld dat op alle gevels van de nieuwe appartementen kan worden voldaan aan de van toepassing zijnde geluidgrenswaarde bij stap 2 van 50 dB(A) etmaalwaarde behorende bij onderhavige gebiedstypering "gemengd gebied" conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'.

Conclusie

Met toepassing van het hiervoor bedoelde geluidscherm kan ter plaatse van de nieuwe geluidgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en wordt de bedrijfslocatie niet in haar functioneren belemmerd. Voor de aanleg en de instandhouding van

het geluidsschermbaan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Vervolgens is ook een afwijkingsbevoegdheid voor het bevoegd gezag om, wanneer uit akoestisch onderzoek blijkt dat het scherm niet langer nodig om het akoestisch klimaat ter plaatse van de nieuwe woningen te beschermen, de aanleg dan wel instandhouding van het scherm niet langer te verplichten.

4.2.7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.

Beoordeling plan

Op basis van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn of dat er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn. Geen van dergelijke risicobronnen zijn in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.2.8. Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde of te beschermen kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen aanwezig die tot belemmeringen

in het plangebied leiden. Het aspect kabels en leidingen vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

4.2.9. M.e.r.-beoordeling

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning) gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het project is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het project is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Beoordeling plan

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig blijkt uit paragraaf 4.2.3). In dit kader is met name lid 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. van belang. Het gaat daarbij om: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen;

Uit de jurisprudentie volgt dat of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard, omvang en locatie van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel. Hieronder wordt ingegaan op deze aspecten.

Binnen het plangebied wordt een bestaand kantoorpand gesloopt om plaats te maken voor een kantoorpand met daarboven 19 appartementen. Het pand wordt op nagenoeg dezelfde locatie teruggebouwd binnen het huidige bouwperceel, dat een beperkte omvang heeft (ongeveer 1800 m²). Het ruimtebeslag blijft dus gelijk. Het plangebied ligt in sterk stedelijk gebied (Bron: CBS Statline – Kerncijfers wijken en buurten). Een dergelijke stedelijke ontwikkeling past

daardoor goed in het aanwezige stedelijke woonmilieu. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als in de zin van het Besluit m.e.r.

Het plangebied blijft voor autoverkeer op dezelfde wijze ontsloten als in huidige situatie. De infrastructuur heeft voldoende capaciteit en hoeft hierdoor niet te worden opgeschaald. Het plangebied is goed bereikbaar. De parkeerbehoefte die deze ontwikkeling met zich mee brengt wordt goed opgelost.

Tenslotte wordt nog opgemerkt dat de uitgevoerde onderzoeken aantonen dat het realiseren van deze woningen op de locatie voldoet aan de wettelijke eisen vanuit milieuoogpunt.

Gelet op het voorgaande is geen sprake van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject en kan een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling achterwege blijven.

4.2.10. Geur en veehouderijen

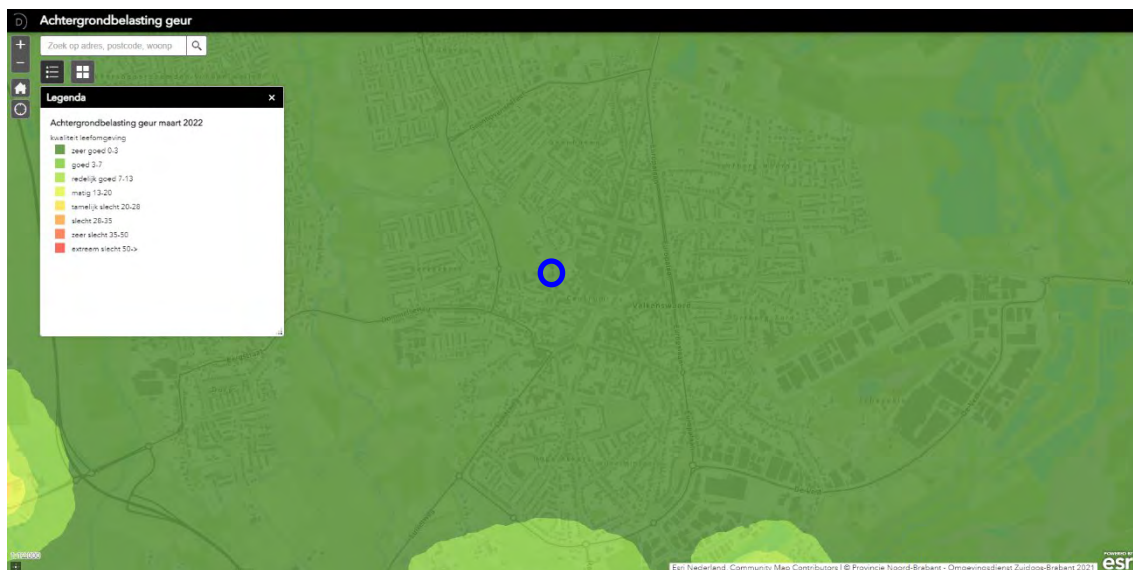
Voor de geurbeoordeling van agrarische bedrijven in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt een specifiek toetsingsregime. De Wgv schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten (zoals woningen) en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. Voor wat betreft geurhinder en veehouderijen betekent dit enerzijds dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd ten opzichte van geurgevoelige objecten, anderzijds mogen veehouderijen en derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Beoordeling plan

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een veehouderij en wordt omgeven door woningen. De woningen die met dit plan worden gerealiseerd vormen dan ook geen belemmering voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen.

Om te beoordelen of de kwaliteit van de leefomgeving vanwege geur ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is, is bovenstaande kaart 'Achtergrondbelasting geur' van Omgevingsdienst Zuidoost Brabant geraadpleegd. Daarop is te zien dat de kwaliteit van de leefomgeving als 'zeer goed' beoordeeld moet worden, met een geurbelasting van 0-3 ouE/m³.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied ten aanzien van geur een goed woon- en leefklimaat heerst, waardoor de ontwikkeling op deze plaats aanvaardbaar is. Tevens worden geen veehouderijen in hun gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (projectgebied blauw omcirkeld)

4.2.11. Gezondheid i.r.t. agrarische bedrijven

Het aspect volksgezondheid in relatie tot agrarische bedrijven heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Aangetoond moet worden dat bij een ruimtelijke ontwikkeling geen (onaanvaardbare) gezondheidsrisico's aan de orde zijn.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor in de omgeving van agrarische bedrijven. Het betreft specifiek de aspecten geitenhouderijen, endotoxinen en spuitzones. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

Geitenhouderijen

Op basis van verschillende onderzoeken (VGO) is aangetoond dat er verhoogde gezondheidsrisico's (verhoogde kans op longontsteking) zijn wanneer in de nabijheid (1,5 tot 2 kilometer) van een geitenhouderij wordt gewoond. Dit moet in overweging worden het besluit over een ruimtelijke ontwikkeling.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een geitenhouderij. Zodoende vormt dit aspect dan ook geen belemmering voor het project of andersom.

Endotoxinen toetsingskader 1.0

Op basis van de notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxinen toetsingskader 1.0 van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) kan worden beoordeeld of er sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Dit is met name het geval bij omschakeling naar, nieuwvestiging of uitbreiding van dergelijke bedrijven.

Voor de omgekeerde werking (realisatie van een kwetsbaar object zoals een woning in de omgeving van een dergelijke veehouderij) kan gebruik worden gemaakt van de afstandsbeoordeling uit het toetsingskader. Op basis daarvan kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen. ODZOB adviseert om bij een situatie

waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, de genoemde afstandsbevestiging toe te passen. Als uit de tabel blijkt dat niet voldaan kan worden aan de afstand dan, adviseert ODZOB negatief te besluiten op de ontwikkeling.

Het project is niet gelegen binnen 250 meter van een veehouderij met welke diersoort dan ook.

Spuitzone

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Als gevolg van die afweging kan het nodig zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen gevoelige functies zoals woningen en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gronden waar mogelijk sprake is van een spuitzone. Spuitzones vormen dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.3. Historische kwaliteit

De gemeenteraad van Valkenswaard heeft op 19 april 2012 de Erfgoedverordening gemeente Valkenswaard vastgesteld. De Erfgoedverordening is gebaseerd op het erfgoedplan, dat is opgesteld door de gezamenlijke Kempengemeenten en A2-gemeenten. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid. De uitgangspunten van deze Erfgoedverordening worden voor zover van toepassing op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd. In navolgende subparagrafen wordt verder ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

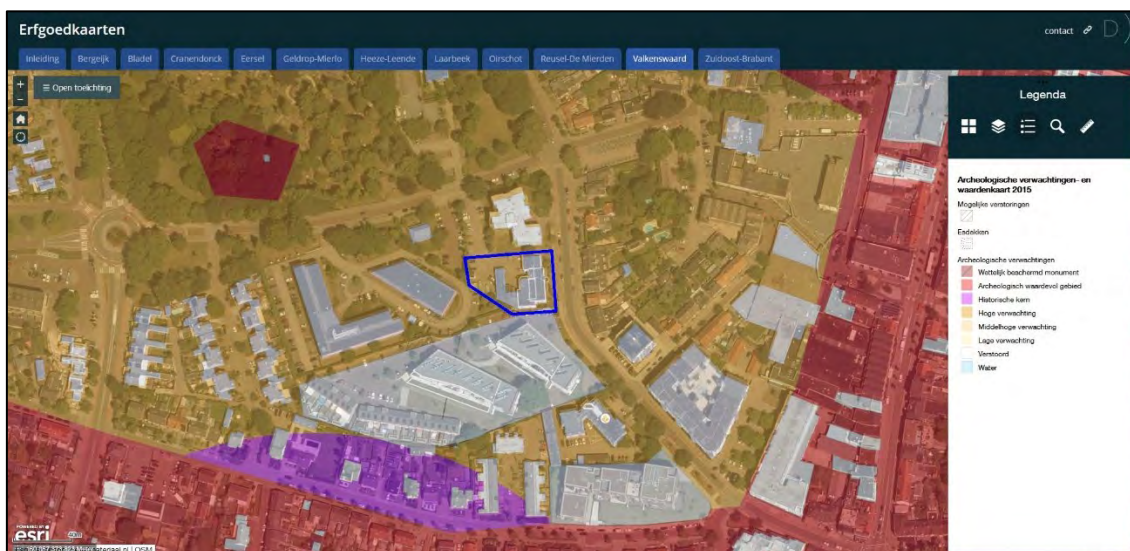
4.3.1. Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen dienen op te nemen op de verbeelding en deze moeten beschermen middels regels.

De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. Om die reden heeft gemeente Valkenswaard samen met de gemeenten Oirschot, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Reusel – De Mierden aan de SRE Milieudienst opdracht gegeven om een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen. Daarin zijn zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden opgenomen. Doel van de erfgoedkaart is om het erfgoed een betere bescherming te kunnen geven via het bestemmingsplan en/of verordening, zoals in de Monumentenwet staat omschreven.

Beoordeling plan

Volgens de Erfgoedkaart van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) ligt het plangebied binnen een gebied met hoge archeologische verwachting. Vanwege deze hoge archeologische waarde en verwachting is ervoor gekozen het plangebied te onderzoeken op archeologie. Dit onderzoek is uitgevoerd door RAAP en de resultaten zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder wordt op de voornaamste resultaten en conclusies ingegaan.



Uitsnede Erfgoedkaart Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, laag Archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2015. Het plangebied is donkerblauw omlijnd. (Bron: <https://odzob.nl/kaarten-erfgoed-archeologie>)

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een relatief hoog gelegen dekzandvlakte. Het booronderzoek heeft uitgewezen dat er in een groot deel van het plangebied er een hoge zwarte enkeerdgrond (plaggendeek) aanwezig is. Uit de archeologische vindplaatsen en onderzoeken in de omgeving van het plangebied blijkt dat er een ijzertijd nederzetting, en een kerkhof uit de periode late middeleeuwen-nieuwe tijd voorkomen. Het meest relevant zijn een vindplaats direct ten zuiden van het plangebied, met een nederzetting uit de vroege ijzertijd, alsmede sporen van bewoning en ijzerbewerking uit de volle middeleeuwen en perceleringsgreppels uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Er geldt een lage verwachting voor vindplaatsen van jager-verzamelaars, maar een hoge verwachting voor vindplaatsen van landbouwers, vooral uit de ijzertijd en periode late middeleeuwen-nieuwe tijd.

Vanwege de kans op archeologische resten wordt er bij ingrepen dieper dan 75 cm een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven aangeraden voor het hele plangebied, inclusief de zone met bebouwing. Een proefsleuvenonderzoek dient te zijn gebaseerd op een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Het uitvoeren van een dergelijk onderzoek is met een voorwaardelijke verplichting juridisch geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

Om ook voor de toekomst mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden te beschermen, wordt uit het geldende bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming

overgenomen voor het hele perceel. Deze dubbelbestemming bevat een verbod op (bouw)werkzaamheden groter dan 500 m² met een verstoringsdiepte van 0,3 meter beneden maaiveld en 0,5 meter beneden maaiveld bij esdekken. Van dat verbod kan worden afgeweken indien met een archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de (bouw)activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Bijgevoegd archeologisch rapport kan hiertoe dienen, waardoor er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ten slotte geldt dat wanneer in dit gebied tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch archeologische vondsten en/of structuren worden aangetroffen, dit op basis van de Erfgoedwet 2016 (artikel 5.10 en 5.11) zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Valkenswaard gemeld dient te worden. Op deze manier zijn ook toevalsvondsten tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

4.3.2. Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart die onderdeel uitmaakt van de Erfgoedkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.

De Waalreseweg is aangemerkt als een historisch-geografisch waardevolle lijn (doorgaande / holle weg). Eveneens een historisch-geografisch waardevolle lijn doorkruist het plangebied ter hoogte van het bestaande gebouw. Hier liep voorheen een lokale weg vanaf de Markt (met daaraan de kerk) naar de Oude begraafplaats. Verder zijn er geen relevante cultuurhistorisch waardevolle objecten of elementen binnen of in de omgeving van het plangebied aanwezig.

Beoordeling plan

Bij deze ontwikkeling is sprake van sloop gevolgd door nieuwbouw. Het nieuwe pand komt op nagenoeg dezelfde plaats als het huidige pand. Het achterterrein wordt echter intensiever bebouwd. De bestaande rooilijn wordt gerespecteerd. Het nieuwe pand past bij de maat, schaal en de verschijningsvorm van de omgeving. De oriëntatie van het individuele pand blijft onveranderd.

Gelet op het voorgaande doet het plan geen afbreuk aan de in de omgeving aanwezige en als zodanig te herkennen cultuurhistorische waarde van de Waalreseweg. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook belemmering op voor onderhavig plan of andersom.

4.3.3. Monumenten

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied komen geen monumenten voor die relevant zijn voor deze ontwikkeling.

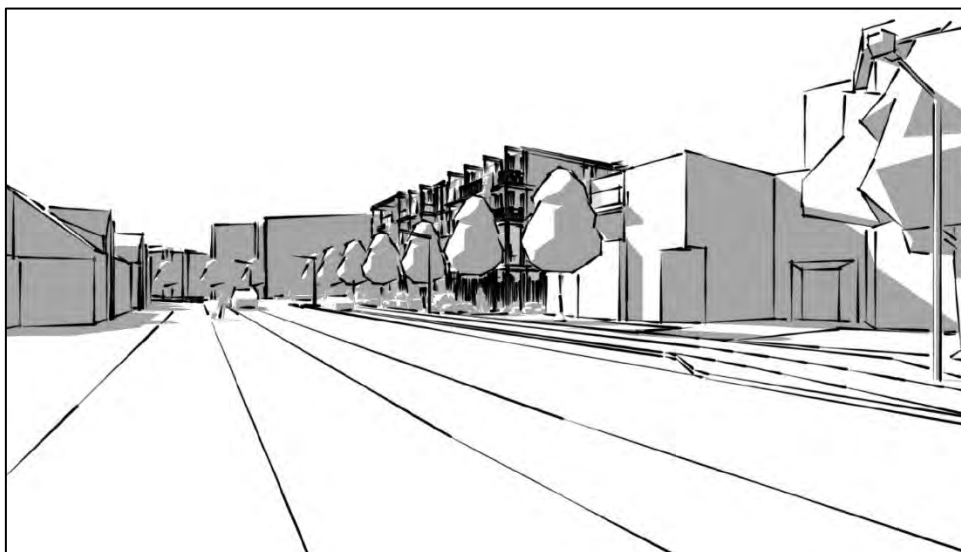
Hoofdstuk 5. Planbeschrijving

5.1. Stedenbouwkundig plan

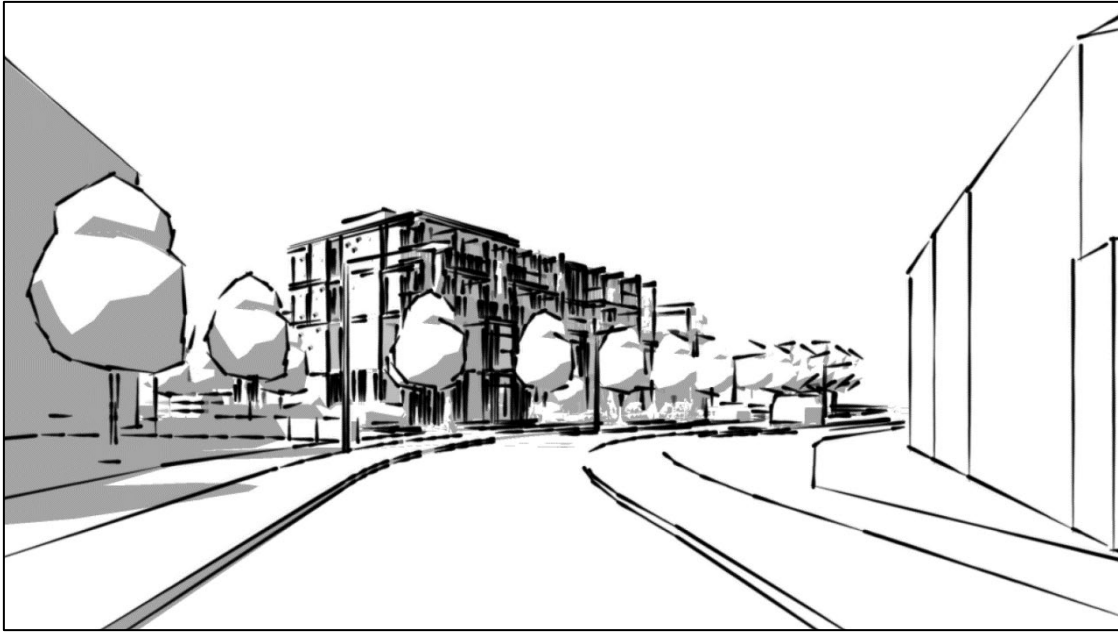
Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de locatie Waalreseweg 25 in Valkenswaard. Woningcorporatie Woningbelang heeft hier momenteel haar hoofdvestiging (ongeveer 1.025 m² BVO). De woningcorporatie is van plan uit te breiden op de eigen locatie en tevens woningen toe te voegen. Daartoe wordt het huidige pand gesloopt om ruimte te maken voor een nieuw pand met daarin ongeveer 1.385 m² BVO aan kantoorruimte op de eerste en tweede verdieping en 19 huurappartementen (68-78 m²) op de eerste, tweede en derde verdieping. Hierna volgen een aantal sfeerimpressies van hoe het pand er in de toekomstige situatie uit komt te zien. Deze impressies zijn afkomstig van Fokkema & Partners Architecten.



Sfeerimpressie Fokkema & Partners Architecten: stedenbouwkundig plan en inrichting terrein



Sfeerimpressie Fokkema & Partners Architecten: aanzicht vanuit noordoosten (kruising Waalreseweg/Gasthuisstraat)



Sfeerimpressie Fokkema & Partners Architecten: aanzicht vanuit zuidoosten (Waalreseweg)

5.2. Verkeer en parkeren

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van een kantoorgebouw naar een pand met zowel kantoorruimten (ongeveer 1.385 m² bvo) als 19 appartementen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden onderbouwd op welke wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte en dat een eventuele toename aan verkeersgeneratie geen problemen veroorzaakt in de verkeersafwikkeling in de omgeving.

5.2.1. Juridisch kader

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte moet worden getoetst aan het actuele parkeerbeleid. Op 14 december 2023 heeft de gemeenteraad van Valkenswaard de Nota Parkeernormen 2023 vastgesteld en deze is op 25 januari 2024 in werking getreden. Vaststelling en inwerkingtreding van de parkeernota heeft dus plaatsgevonden terwijl voorliggend bestemmingsplan als ontwerp ter inzage lag. In paragraaf 2.4 van de Nota Parkeernormen 2023 is een overgangsregeling opgenomen, die als volgt luidt:

“In de praktijk worden er bijna dagelijks parkeereisen afgegeven door de gemeente Valkenswaard. Tot het door de gemeenteraad vaststellen van deze Nota Parkeernormen zijn de afgegeven parkeernormen gebaseerd op wat vastgesteld is in de Nota Parkeernormen uit 2008. Dit betekent dat voor een aantal initiatiefnemers de parkeereis gerekend op basis van de Nota uit 2008 anders kan uitvallen dan uit voorliggende Nota Parkeernormen. Initiatieven die voor de inwerkingtreding van de ‘Nota parkeernormen 2023’ een positief principe besluit hebben gekregen, kunnen op basis van de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen uit 2008 tot een jaar na inwerkingtreding van deze Nota een uitgewerkt plan op basis van de oude parkeernormen in procedure brengen.”

Aangezien voor dit bestemmingsplan vóór de datum van inwerkingtreding van de Nota Parkeernormen 2023 principemedewerking is verleend én een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, mag het plan verder worden uitgewerkt conform de voorloper van de Nota Parkeernormen 2023: de Beleidsnota parkeernormering gemeente Valkenswaard uit 2008.

Parkeren

In de beleidsnota uit 2008 wordt onderscheid gemaakt tussen de gebiedstypen centrum, schil en rest bebouwde kom. Dat blijkt uit figuur 3.1 van de Beleidsnota parkeernormering zoals hieronder is overgenomen. Uit de afbeelding is af te lezen dat de Waalreseweg, waaraan het plangebied is gelegen, de grens vormt tussen enerzijds centrumgebied en anderzijds schil centrum.



Gebiedsindeling kern Valkenswaard (Bron: Beleidsnota parkeernormering gemeente Valkenswaard (2008))

Uit de Beleidsnota parkeernormering blijkt dat bovenstaande afbeelding niet dusdanig moet worden geïnterpreteerd dat het plangebied is gelegen binnen het blauw gearceerde gebied en dus het gebiedstype 'schil centrum'. In paragraaf 3.2 van de beleidsnota is namelijk het volgende opgenomen:

“De straten waar de grens van het gebied op valt, behoort in zijn totaal tot de desbetreffende zone. Het is dus niet zo dat de ene zijde van de straat in een andere zone valt dan de andere zijde. In elke geval valt de straat in de zone met de laagst geldende parkeernorm. Dus in de Hofstraat gelden de parkeernormen voor het centrum. Voor de Beatrixstraat geldt de norm van het gebied schil centrum.”

In bijlage 2 en 3 van de Beleidsnota parkeernormering zijn de parkeernormen per functie opgenomen. Daaruit blijkt dat de parkeernormen voor het ‘centrum’ lager zijn dan die in ‘schil centrum’. Gelet op het voorgaande is het voor de berekening van de parkeerbehoefte gerechtvaardigd om uit te gaan van de normen voor het gebied ‘centrum’.

Verkeer

De verkeersgeneratie kan worden bepaald aan de hand van kencijfers en is verder afhankelijk van de ligging van het plangebied (centrum, schil, rest bebouwde kom of buitengebied) en de mate van stedelijkheid. Gemeente Valkenswaard heeft geen kencijfers vastgesteld voor de verkeersgeneratie. Daarom wordt voor het bepalen van de verkeersgeneratie aangesloten bij de meest actuele kencijfers van het kennisplatform CROW. In dit geval is dat publicatie 744 ‘Parkeerkecijfers 2024 - Basis voor parkeernormering’.

Voor de verkeersgeneratie wordt een ‘worst-case’ berekening gemaakt. Daarbij wordt niet uitgegaan van het gebiedstype ‘centrum’, wat op basis van de Beleidsnota parkeernormering 2008’ het uitgangspunt zou zijn, maar van het gebiedstype ‘schil centrum’. Verder is van belang dat de buurt waarbinnen het plangebied is gelegen volgens gegevens van het CBS (Statline – Wijken en buurten 2023) als ‘Sterk stedelijk’ wordt aangemerkt.

In navolgende subparagrafen wordt op basis van de hierboven genoemde uitgangspunten ingegaan op de parkeerbehoefte en -oplossing en verkeersgeneratie van het plan.

5.2.2. Parkeren

In vorige subparagraaf is gemotiveerd dat voorliggend plan mag worden uitgewerkt binnen de kaders van de Beleidsnota parkeernormering (oktober 2008). Volgens de beleidsnota mag het plangebied van dit bestemmingsplan worden gerekend tot het gebiedstype ‘Centrum’. Verder maakt de beleidsnota verschil in woningtypen en overige functies. Deze functies hebben verschillende piekmomenten waarin de behoefte aan parkeerplaatsen voor bewoners, bezoekers en personeel het grootst is. Bij de berekening van de parkeerbehoefte voor dit plan is dan ook rekening gehouden met aanwezigheidspercentages en dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Een volledige berekening van de parkeerbehoefte is opgenomen de bijlagen bij deze toelichting. Op deze plaats volstaan de voornaamste conclusies.

Parkeerbehoefte

Uit de parkeerberekening van adviesbureau Mobycon volgt dat de normatieve parkeerbehoefte in de huidige situatie 20,5 parkeerplaatsen bedraagt en in de toekomstige situatie 54,3 parkeerplaatsen. In het parkeernormenbeleid kan de parkeerbehoefte nader worden gespecificeerd door rekening te houden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen bij verschillende soorten functies. Hiervoor zijn aanwezigheidspercentages opgenomen in de Beleidsnota parkeernormering. Na toepassing van dubbelgebruik blijkt dat de parkeerbehoefte

op het drukste moment in de bestaande situatie 20,5 parkeerplaatsen bedraagt en in de toekomstige situatie 46,32 parkeerplaatsen. Zowel in de bestaande als de nieuwe situatie is de parkeerbehoefte op de werkdag ochtend en middag het hoogst.

Volgens paragraaf 3.1 van de Beleidsnota parkeernormering mag de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie worden gesaldeerd met de parkeerbehoefte in de huidige situatie, aangezien sprake is van 'situatie 3': *"bestaand bouwwerk wordt gesloopt of deels gesloopt en de herbouw of verbouw krijgt een andere functie: De parkeernorm is van toepassing op dat gedeelte waar functiewijziging heeft plaatsgevonden. De parkeerbehoefte van het 'oude plan' wordt in mindering gebracht op het nieuwe plan"*.

Na salderen komt de totale parkeervraag voor de beoogde ontwikkeling uit op 29,48 parkeerplaatsen op het drukste moment. De drukste momenten zijn de werkdagavond, de koopavond en de zondag middag.

Parkeercapaciteit

Woningbelang heeft de ambitie om het eigen terrein zo open en groen mogelijk te houden. Enerzijds komt een groene leefomgeving ten goede aan het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen en de bewoners van het naastgelegen appartementencomplex 'Poortakker' dat eveneens in eigendom van Woningbelang is. Ook draagt dit groen bij aan diverse klimaatambities, omdat minder verharding zorgt voor minder hittestress en meer mogelijkheden om water te laten infiltreren. Anderzijds komt de openheid ten goede van de (be)leefbaarheid van het plangebied en directe omgeving ervan, omdat het plangebied doorwaadbaar wordt. Deze ambitie van Woningbelang wordt ondersteund door gemeente Valkenswaard.



Inrichtingsvoorstel plangebied (Bron: Fokkema & Partners Architecten)

Op basis van deze gedragen ambitie van Woningbelang is bovenstaande inrichtingstekening voor het plangebied gemaakt. Daarbij is ook het terrein van het naastgelegen appartementencomplex Poortakker betrokken. Het gaat immers ook om hetzelfde kadastrale perceel. Zoals uit de inrichtingstekening af te lezen is, wordt voorzien in 44 parkeerplaatsen (geel gemarkeerde vlakken). Op deze manier worden zo veel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien waarbij tevens nog voldoende open groene ruimte in het gebied kan worden gebracht.

Omdat een deel van het eigen terrein in de bestaande situatie al een parkeerterrein is wordt er voor de parkeerbalans van uitgegaan dat deze parkeerplaatsen (23) ten alle tijden bezet zijn. Feitelijk komt de parkeercapaciteit daarmee uit op $(44 - 23 =) 21$ parkeerplaatsen. Met een parkeerbehoefte van 29,48 parkeerplaatsen en een capaciteit op eigen terrein van 21 parkeerplaatsen kan in de basis niet worden voldaan aan de eis uit het parkeernormenbeleid om de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen. Het parkeernormenbeleid biedt echter de mogelijkheid om van deze eis af te wijken indien er nog voldoende restcapaciteit beschikbaar is op de parkeerplaatsen in de directe omgeving van het plangebied.

Parkeerdrukmeting

Om te kunnen bepalen of de genoemde restcapaciteit beschikbaar is, heeft een parkeerdrukmeting plaatsgevonden in de omgeving van het plangebied. De uitgangspunten (bijvoorbeeld telmomenten, loopafstand / onderzoeksgebied) en resultaten van de parkeerdrukmeting maken deel uit van de memo die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat er voor de diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers bewoners, personeel en bezoekers kantoor) nog voldoende restcapaciteit beschikbaar is om de parkeerbehoefte op de verschillende momenten in de week op te vangen zonder dat dit leidt tot problemen met parkeren in de omgeving. Daarbij is ook rekening gehouden met een andere recente ontwikkeling (Valkenstaete) in de omgeving van het plangebied.

Conclusie autoparkeren

Met de realisatie van de 44 parkeerplaatsen op eigen terrein wordt een deel van het bestaande parkeerterrein aan de Poortakker (23 stuks) vervangen, waardoor per saldo 21 parkeerplaatsen op eigen terrein worden toegevoegd. Dit is voldoende om de parkeerbehoefte van toekomstige bewoners op te vangen. Voor de bezoekers van de bewoners, het kantoorpersoneel en het bezoek van het kantoor is aangetoond dat er voldoende restcapaciteit in de omgeving aanwezig is.

Fietsparkeerplaatsen

Op eigen terrein wordt voorzien in 46 fietsparkeerplaatsen. Ieder appartement krijgt inpandig een fietsenberging ter beschikking. Aan de voorzijde van het pand komen fietsparkeerplaatsen beschikbaar voor bezoekers van het kantoor en de woningen. De overige fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de achterzijde van het pand en komen zowel beschikbaar voor personeel, als voor bewoners en diens bezoekers.

5.2.3. Verkeer

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van een kantoorgebouw naar een pand met zowel kantoorruimten (ongeveer 1.385 m² bvo) als 19 appartementen. In subparagraaf 5.2.1 is gemotiveerd dat voor de berekening van de verkeersgeneratie gebruikt wordt gemaakt van de kencijfers uit CROW-publicatie 744 en dat 'worst-case' wordt gerekend met de maximale kencijfers voor het gebiedstype 'schil centrum' en 'sterk stedelijk' gebied. Zodoende heeft de ontwikkeling de volgende verkeersgeneratie tot gevolg.

Zoals in navolgende tabel naar voren komt heeft de ontwikkeling in de toekomstige situatie maximaal 205,5 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etmaal) tot gevolg. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit een toename van 104 mvt/etmaal in totaal.

HUDIGE SITUATIE

Type bebouwing	Typologie*	Aantal	Eenheid	Norm**	Eenheid	Verkeers- generatie
Kantoren	Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	1.025	m ² bvo	9,9	mvt/etmaal per 100 m ² bvo	101,5
Totaal werkdag						101,5
* Functie o.b.v. meest actuele CROW-normen (publicatie 744)						
** Maximale kengetal conform meest actuele CROW-normen (publicatie 744)						

BEOOGDE SITUATIE

Type bebouwing	Typologie*	Aantal	Eenheid	Norm**	Eenheid	Verkeers- generatie
Kantoren	Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	1.385	m ² bvo	9,9	mvt/etmaal per 100 m ² bvo	137,1
Appartementen	Huur, appartement, sociale huur, <75 m ² bvo	2	woningen	3,6	mvt/etmaal per woning	7,2
Appartementen	Huur, appartement, sociale huur, 75 - 100 m ² bvo	17	woningen	3,6	mvt/etmaal per woning	61,2
Totaal werkdag						205,5
* Functie o.b.v. meest actuele CROW-normen (publicatie 744)						
** Maximale kengetal conform meest actuele CROW-normen (publicatie 744)						

De woningen en kantoren (voor personeel) worden net als in de huidige situatie ontsloten aan de achterzijde van het pand en vervolgens via de Kerkhofstraat in westelijke richting naar de Nieuwe Waalreseweg, ofwel via de Waalreseweg vanaf de Markt, Eindhoveneseweg en Leenderweg (oostelijke richting) en Carolusdreef (noordoostelijke richting). Gelet op het wegtype, profiel, ter plaatse geldende verkeersmaatregelen en huidige verkeersintensiteit zijn ondanks de toenemende verkeersgeneratie geen problemen te verwachten.

5.3. Bezonnin

Omdat de beoogde nieuwbouw binnen het plangebied hoger is dan de bestaande bebouwing, kan toename van schaduw ontstaan. Voor het beoordelen van de effecten van beschaduwing zijn de algemeen gehanteerde TNO-richtlijnen toegepast. Deze richtlijnen schrijven voor dat er sprake moet zijn van minimaal 2 uur zon op de vensterbank per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober.

Voor dit bestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Uit die studie blijkt dat het plan geen nadelige schaduweffecten heeft voor omliggende percelen of de woningen in het plan zelf. Het plan zorgt dan ook niet voor overschrijding van de TNO-eis aangaande bezonning van woningen in het plan zelf of in de omgeving.

Hoofdstuk 6. Uitvoeringsaspecten

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 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, et cetera.

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

6.2.1. Exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente is hiertoe verplicht wanneer er sprake is van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Beoordeling plan

De bouw van een of meerdere woningen is een bouwplan in de zin van het Bro. De gemeente Valkenswaard heeft een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro gesloten met de ontwikkelende partij. In deze anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken opgenomen over (het verhaal van) te maken kosten. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd en het stellen van locatie-eisen middels een exploitatieplan niet nodig. Door de beperkte omvang van het plan is het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig.

Gelet op het voorgaande kan in het kader van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2.2. Planschade

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. In dit geval, waarbij het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

Beoordeling plan

In vorige paragraaf is aangegeven dat gemeente Valkenswaard met de initiatiefnemer een overeenkomst is aangegaan. In deze overeenkomst is ook de eventuele planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. Daarmee is verzekerd dat initiatiefnemer volledig verantwoordelijk is voor de tegemoetkoming in schade, die ontstaan is als gevolg van onderhavig plan.

Hoofdstuk 7. Juridische regeling

7.1. Algemeen

Het bestemmingsplan 'Waalreseweg 25, Valkenswaard' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Waalreseweg 25, Valkenswaard'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0858.BPwaalreseweg25-VA01.

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.2. Artikelsgewijze toelichting

7.2.1. Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

7.2.2. Bestemmingsregels

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:

Dienstverlening

Het plangebied heeft de bestemming 'Dienstverlening' gekregen. Deze bestemming is primair bedoeld voor dienstverlening en wonen op de verdieping, inclusief erven en terreinen. Naast de primaire functies wonen en dienstverlening zijn ook andere functies toegestaan, zoals parkeervoorzieningen, openbare verkeersruimten, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de regels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Een hoofdgebouw mag alleen worden gebouwd binnen een bouwvlak, zoals deze is aangeduid op de verbeelding. De bouwhoogte van hoofdgebouwen en het maximum aantal wooneenheden zijn op de verbeelding aangegeven. Een deel van het gebouw wordt 'opgetild'. Dit is aangeduid met de 'specifieke bouwaanduiding - 1'. Hier mag de begane grond niet worden bebouwd, met dien verstande dat trappen(huizen) en ondergeschikte bouwdelen wel zijn toegestaan.

Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken en overkappingen is in de regels bepaald dat deze alleen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en achter (het verlengde van) de op de verbeelding aangegeven 'gevellijn'. De regels bevatten voorschriften voor wat betreft de toegestane bouw- en goothoogte, de dakhelling, het bebouwingspercentage en positionering ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens en de voorgevel van het hoofdgebouw.

Ten slotte zijn in de regels bepalingen opgenomen ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen of vlaggenmasten.

Waarde – Archeologie 4

Categorie 4: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m bij esdek onder maaiveld. Van dat verbod kan worden afgeweken indien met een archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de (bouw)activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Bijgevoegd archeologisch rapport kan hiertoe dienen.

7.2.3. Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, en algemene procedureregels.

Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel heeft als doel te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Algemene bouwregels

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

Ondergeschikte bouwdelen

In dit artikel is bepaald 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.

Algemene gebruiksregels

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

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.

Algemene wijzigingsregels

Op deze algemene wijzigingsregels kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen met 10%, van 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.

Algemene procedureregels

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

7.2.4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. 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.

In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 8. Overleg en inspraak

8.1. Voorontwerp

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan 'Waalreseweg 25, Valkenswaard' voorgelegd aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Het wettelijk vooroverleg heeft niet tot aanpassing van het plan geleid.

Naast het wettelijk vooroverleg heeft initiatiefnemer op 10 oktober 2023 in het bijzijn van gemeente Valkenswaard een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden. Met behulp van een presentatie is het bouwplan toegelicht. Gedurende de avond konden aanwezigen vragen stellen aan initiatiefnemer, de architect en de gemeente. De meeste reacties hadden betrekking op de hoogte van het gebouw en het zicht vanuit omwonenden op het gebouw. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is besloten de maximale bouwhoogte van 16 meter terug te brengen naar 14 meter. Ook werden vragen gesteld over parkeren en was er reactie op de getoonde 3D-impressies. Initiatiefnemer heeft nadrukkelijk aangegeven dat dit een mogelijk invulling is binnen de kaders van het (ontwerp) bestemmingsplan en dat het ontwerptraject nog verder moet worden doorlopen.

8.2. Zienswijzen

Na de voorontwerpfase wordt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken als ontwerp ter inzage gelegd. Tijdens deze periode heeft iedereen de mogelijkheid om zienswijzen op het plan naar voren te brengen.

Bijlagen

- Bijlage 1. Waterparagraaf, Tritium Advies;**
- Bijlage 2. Verkennend bodemonderzoek, Tritium Advies;**
- Bijlage 3. Berekening stikstofdepositie, Tritium Advies;**
- Bijlage 4. Ontheffing Wet natuurbescherming, Omgevingsdienst Brabant Noord;**
- Bijlage 5. Soortenmanagementplan, Arcadis;**
- Bijlage 6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies;**
- Bijlage 7. Akoestisch onderzoek omgevingslawaaï, Tritium Advies;**
- Bijlage 8. Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek, RAAP;**
- Bijlage 9. Bezonningsstudie, Fokkema & Partners Architecten;**
- Bijlage 10. Memo parkeerbalans, Mobycon;**
- Bijlage 11. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.**