

---

# BESTEMMINGSPLAN

Warande 8, Valkenswaard

11-12-2023

**RHO ADVISEURS**

---





# **Bestemmingsplan 'Warande 8, Valkenswaard'**

## **Toelichting**

Gemeente Valkenswaard

Ontwerp

Versiedatum: 11-12-2023

NL.IMRO.0858.BPwarande8-ON01



## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>7</b>
1.1.	Aanleiding.....	7
1.2.	Leeswijzer .....	8
<b>Hoofdstuk 2.</b>	<b>Plangebied.....</b>	<b>9</b>
2.1.	Situering .....	9
2.2.	Bestaande juridisch regeling .....	9
<b>Hoofdstuk 3.</b>	<b>Beleidskader .....</b>	<b>13</b>
3.1.	Rijksbeleid .....	13
3.2.	Provinciaal beleid .....	15
3.3.	Gemeentelijk beleid .....	18
<b>Hoofdstuk 4.</b>	<b>Bestaande situatie .....</b>	<b>27</b>
4.1.	Ruimtelijke en functionele kwaliteit .....	27
4.2.	Fysieke milieuwaarden.....	28
4.3.	Historische kwaliteit.....	42
<b>Hoofdstuk 5.</b>	<b>Planbeschrijving.....</b>	<b>45</b>
5.1.	Stedenbouwkundig plan.....	45
5.2.	Verkeer en parkeren .....	47
<b>Hoofdstuk 6.</b>	<b>Uitvoeringsaspecten .....</b>	<b>49</b>
6.1.	Handhaving.....	49
6.2.	Economische uitvoerbaarheid.....	50
<b>Hoofdstuk 7.</b>	<b>Juridische regeling .....</b>	<b>53</b>
7.1.	Algemeen .....	53
7.2.	Artikelsgewijze toelichting .....	53
<b>Hoofdstuk 8.</b>	<b>Overleg en inspraak .....</b>	<b>57</b>
8.1.	Omgevingsdialoog.....	57
8.2.	Voorontwerp .....	57
8.3.	Zienswijzen .....	57

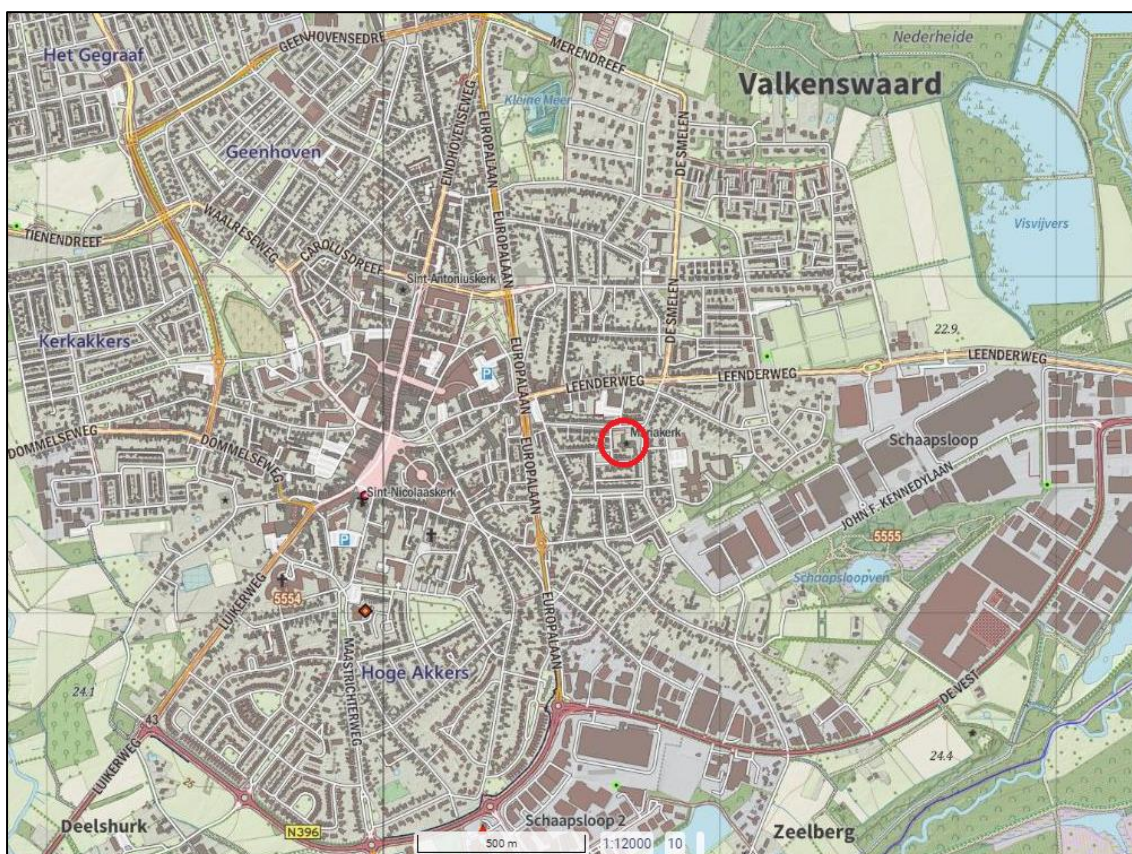
<b>Bijlagen</b>	.....	<b>59</b>
Bijlage 1.	Doorlatendheidsonderzoek <i>Econsultancy</i>	
Bijlage 2.	Afwaterontwerp <i>RA+</i>	
Bijlage 3.	Verkennend bodem- en asbestonderzoek <i>Econsultancy</i>	
Bijlage 4.	Quickscan Wet natuurbescherming <i>Faunaconsult</i>	
Bijlage 5.	Stikstofdepositie berekening <i>Volantis</i>	
Bijlage 6.	Bureau- en inventariserend veldonderzoek archeologie <i>BAAC</i>	
Bijlage 7.	Programma van Eisen archeologie <i>BAAC</i>	
Bijlage 8.	Parkeeronderzoek <i>RA+</i>	
Bijlage 9.	Sfeerverslag omgevingsdialog <i>Leef Omgevingsadvies</i>	

# Hoofdstuk 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Het planvoornemen betreft de transformatie van de Mariakerk, de pastorie en de ontwikkeling van de bijbehorende gronden. Het gaat om de realisatie van 21 appartementen in het voormalige kerkgebouw en 3 woningen in de voormalige pastorie, en de nieuwbouw van 9 grondgebonden woningen in de kerktuinen.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan "BP Warande" biedt geen rechtstreekse mogelijkheden voor de realisatie van het planvoornemen. Het bestemmingsplan heeft de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Dienstverlening'. Ook bevat het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid om het bouwplan mogelijk te maken. Daarom is het nodig om voor deze locatie een nieuw ruimtelijk besluit te nemen. Dit plan met de titel "Warande 8, Valkenswaard" voorziet in een nieuw bestemmingsplan voor de gelijknamige locatie.



Topografische kaart, plangebied in rode cirkel

## **1.2. Leeswijzer**

Het bestemmingsplan 'Warande 8, Valkenswaard' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Het bestemmingsplan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing/toelichting. 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.

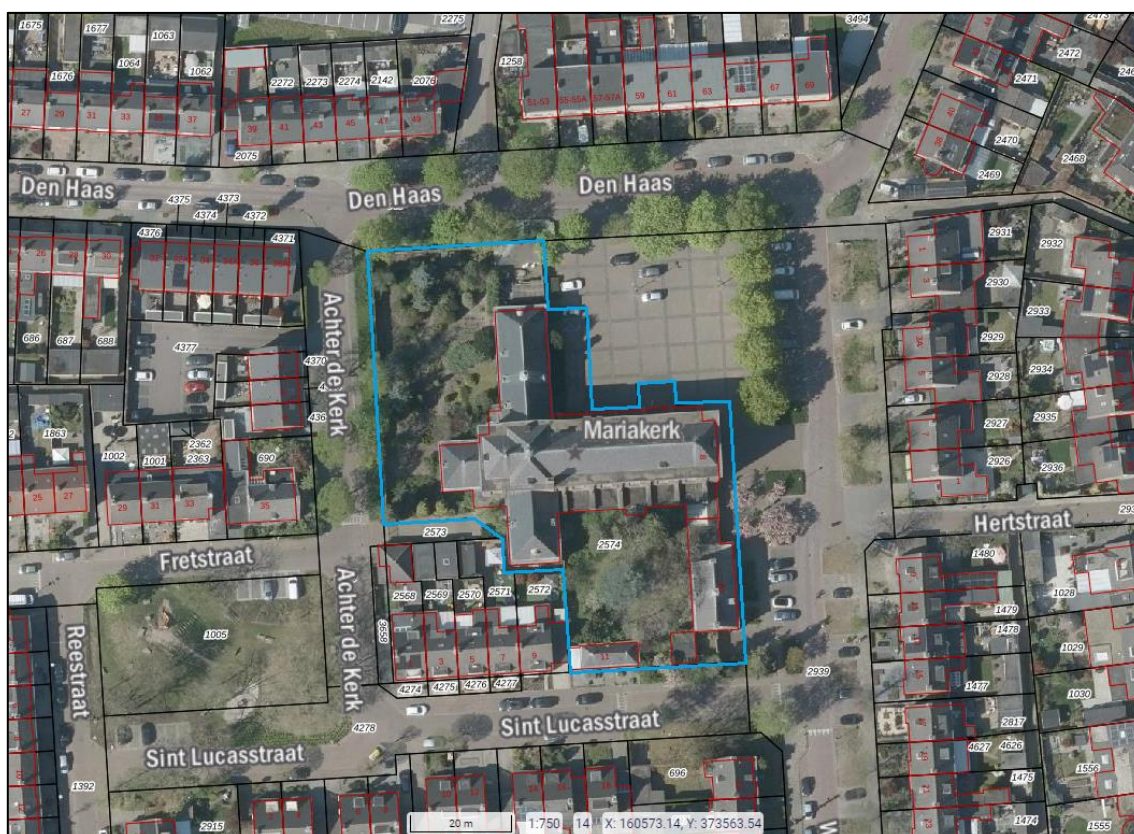


## Hoofdstuk 2. Plangebied

### 2.1. Situering

Het plangebied betreft de Mariakerk, pastorie en bijbehorende gronden. De Mariakerk en pastorie is gelegen aan Warande 8 en 10. Deze straat is gelegen ten oosten van het centrum van de kern. Grofweg ligt het plangebied ten zuiden van de Leenderweg en ten oosten van de Europalaan.

Het betreft het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Valkenswaard, sectie F, perceel 2574. De kadastrale oppervlakte van het plangebied betreft 3.910 m<sup>2</sup> (excl. parkeerterrein).



Luchtfoto en kadastrale situatie (plangebied blauw omlijnd)

### 2.2. Bestaande juridisch regeling

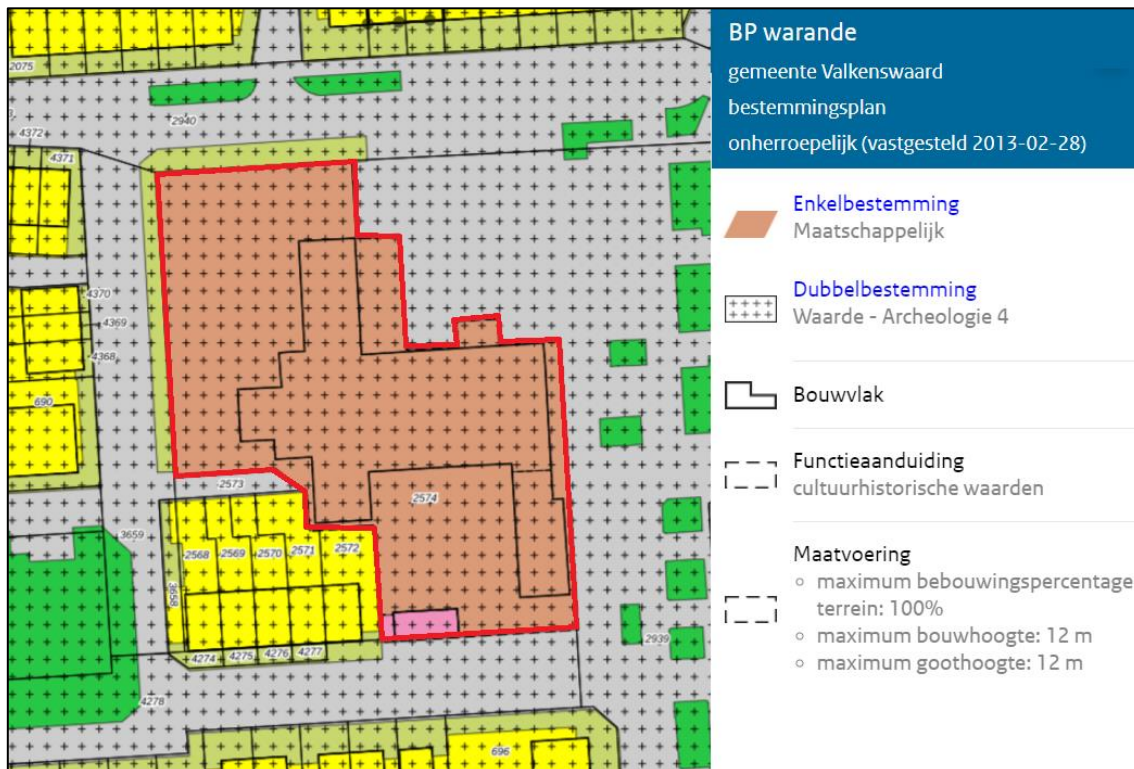
Tot het moment waarop het nieuwe bestemmingsplan 'Warande 8, Valkenswaard' in werking treedt, gelden onderstaande bestemmingsplannen.

<b>Vigerend bestemmingsplan</b>	<b>Vaststelling</b>
BP Warande	28-02-2013
Parkeren, Wonen, Detailhandel en Waterberging Valkenswaard	02-06-2022

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

<b>Paraplubestemmingsplan in voorbereiding</b>	<b>Fase</b>
Hulpgebouwen	Ontwerp (27-07-2021)

Binnen het geldende bestemmingsplan “BP warande” (vastgesteld d.d. 28 februari 2012) heeft het plangebied de bestemmingen Maatschappelijk en Dienstverlening. Binnen de maatschappelijke bestemming zijn voorzieningen mogelijk zoals educatieve, medische, paramedische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen. Dienstverlening betreft het verlenen van diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek.



*Uitsnede bestemmingsplan BP warande (plangebied rood omlijnd)*

Beiden bestemmingen zijn voorzien van een bouwvlak. Het bouwvlak van de kerk mag voor 100% worden bebouwd tot een maximale goot- en bouwhoogte van 12 meter. Het bouwvlak

van de bestemming Dienstverlening mag ook voor 100% worden bebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter.

Voor het overige zijn de gronden aangeduid met de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden', ter behoud en bescherming van cultuurhistorische waarden. Voor deze bebouwing is een sloopvergunningstelsel opgenomen, waarbij advies van de monumentencommissie benodigd is.

De gronden zijn tevens bestemd als Waarde - Archeologie 4. Dit betekent dat de gronden tevens bestemd zijn voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

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 'Warande 8, Valkenswaard' zijn daarom voornamelijk gebaseerd op het geldende bestemmingsplan 'BP Warande', 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 'Warande 8, 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 geeft 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 plan 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 project voorziet in de herontwikkeling van een locatie binnen het stedelijk gebied van Valkenswaard. In paragraaf 3.1.2 wordt aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking gemotiveerd dat er bij dit project sprake is van een duurzame ontwikkeling (nationaal belang 1). In paragrafen 3.2.3 en 3.3.2 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 project worden mogelijk gemaakt (nationaal belang 5).

Ten aanzien van nationaal belang 2 kan worden opgemerkt dat in hoofdstuk 4 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 project, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een ander onderwerp betrekking hebben.

Het project past binnen de beleidskaders van de Nationale Omgevingsvisie.

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

Nationaal belang 5 van de NOVI 'zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften' is gekoppeld aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" (art. 3.1.6. lid 2 en 3 Besluit ruimtelijke ordening). In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling een "nieuwe stedelijke ontwikkeling" is. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of ander stedelijke voorzieningen."*

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.

#### *Beoordeling plan*

De beoogde ontwikkeling voorziet in 33 wooneenheden (per saldo een toevoeging van 32 woningen), waardoor het planvoornemen kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het navolgende is daarom ingegaan op de behoefte aan deze ontwikkeling.

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 3.3.2 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 en bestaande (monumentale) bebouwing. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en in combinatie met de behoefte aan woning 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 relevant zijn voor 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 project geen windturbine of andere bouwwerken van een dergelijke hoogte mogelijk maakt, levert dit artikel in de Rarro geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

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

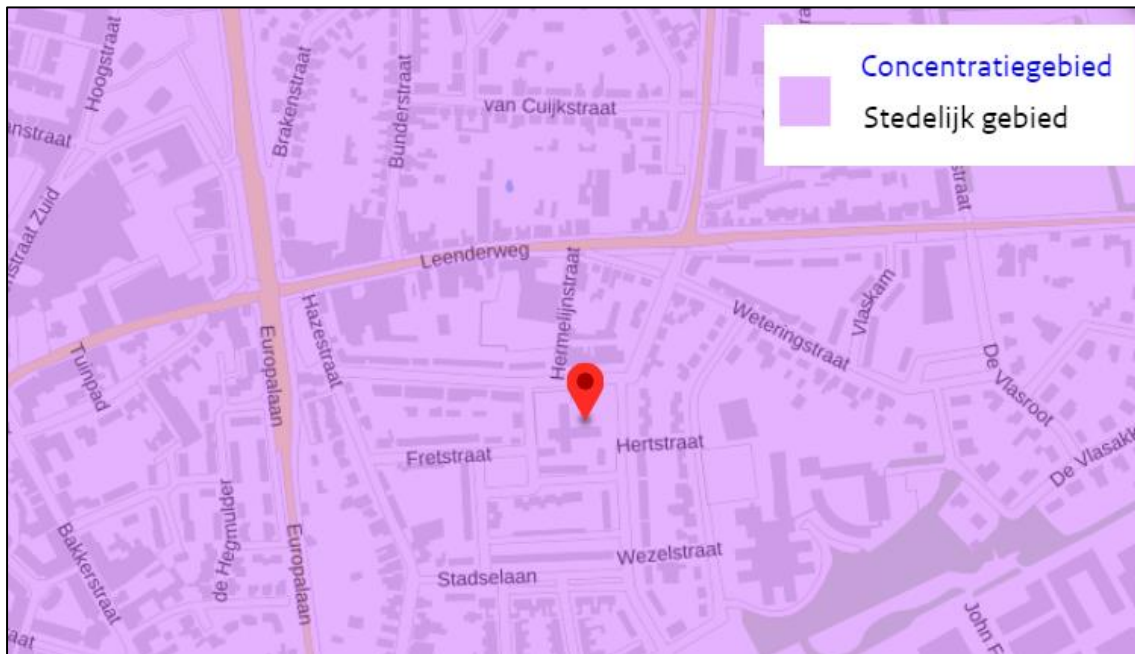
Het beleid uit de Omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in programma's en de Omgevingsverordening. De programma's bevatten vooral concrete maatregelen die zelfbindend zijn voor de provincie. De omgevingsverordening bevat vooral bindende regels voor lagere overheden en burgers. In paragraaf 3.2.2 wordt ingegaan op de Interim omgevingsverordening.

### **3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening (hierna: lov). Deze lov 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 nog niet in werking is getreden, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet.

De lov is opgebouwd volgens een doelgroepenbenadering. Dit betekent dat de regels in de lov 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 project zijn vooral de bepalingen uit hoofdstuk 3 van belang.



Uitsnede Interim omgevingsverordening

#### *Instructieregels voor gemeenten: Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit*

Met dit plan wordt een stedelijke ontwikkeling in de zin van de loy mogelijk gemaakt. In de loy is bepaald dat een project 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 besluit 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. Voor deze onderbouwing wordt verwezen naar de paragrafen 3.1.2 (duurzame verstedelijking) en 3.2.3 (regionale afspraken).

#### *Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies*

In paragraaf 3.1.2 van de regels van de loy 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 maakt gebruik van bestaande bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een inbreidings-/



herstructureringslocatie waar een leegstaand monumentaal pand wordt getransformeerd, waarbij ook nieuwbouw in de voormalige kerktuinen is voorzien.

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. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het project voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening is gehouden met de verschillende structuren in de omgeving en overige thema's binnen de lagen (zie planologische en milieuaspecten in hoofdstuk 4 en 5). Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor dit bestemmingsplan en dat het plan voorziet in een goed woon- en leefklimaat.

#### *Overige rechtstreekswerkende regels of instructieregels*

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. Projecten 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*

De beoogde ontwikkeling voorziet in 33 wooneenheden. Aangezien ter plaatse van de parochie al een woning aanwezig is, gaat het per saldo om de toevoeging van 32 woningen aan de woningvoorraad. De woningen worden gerealiseerd door middel van de transformatie van de Mariakerk en nieuwbouw in voormalige tuingronden, 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 Valkenswaard 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 Valkenswaard geïndiceerd dat deze breedte een toename van 965 woningen betreft. De realisatie van 33 woningen (per saldo toevoeging van 32 woningen) op basis van dit ruimtelijk besluit past ruimschoots binnen deze breedte.

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.

#### *Thematische beschouwing*

In de Structuurvisie is voor wat betreft het thema Volkshuisvesting aangegeven dat gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod aan woningen, met concrete concepten die aansluiten

bij de starters. Daarbij moet ook aandacht zijn voor betaalbare huurwoningen, vergeten doelgroepen, wonen met zorg en een integrale benaderen van ontwikkelingen.

Bij een ontwikkeling moet aandacht worden besteed aan voldoende parkeergelegenheid (thema infrastructuur; parkeren), voorkomen van wateroverlast (thema infrastructuur; wateroverlast) en behouden en versterken van groenstructuren (thema groen). Daarnaast moet bij de ontwikkeling van de bovengrond rekening worden gehouden met kwaliteiten van ondergrond (thema milieu). Ten slotte moet bij de inrichting van het gebied oog zijn voor het verhogen van de zelfredzaamheid van de burger en het verhogen van de leefbaarheid van de inwoners (thema welzijn).

#### Beoordeling plan

In paragraaf 3.1.2 is al gemotiveerd dat met de herontwikkeling van de locatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Dat is ook wat de Structuurvisie beoogt. Het gaat om in totaal 33 woningen en omvat zowel seniorenwoningen, rijwoningen als appartementen. Daarmee richt het project zich op meerdere doelgroepen, zoals ouderen, starters en (jonge) gezinnen. De omgeving van het plangebied bevat vooral grondgebonden koopwoningen (rijwoningen of twee-onder-een-kap). Ook in samenhang bezien met de omgeving van het plangebied draagt het plan dan ook bij aan een gedifferentieerd woningaanbod.

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 milieuwaarden ingegaan.

De thema's 'Groen' en 'Welzijn' komen onder de gebiedsgerichte beschouwing verder aan de orde.

#### *Gebiedsgerichte beschouwing*

Het plangebied is gelegen binnen het gebiedstype 'Woonwijken' en 'Inbreiding in woonwijken'. Het algemene uitgangspunt bij eventuele nieuwe inbreidingsmogelijkheden is dat de ontwikkeling dient aan te sluiten bij de bestaande omgeving. Bij inbreiding in woonwijken is het 'dorps' bouwen uitgangspunt. Dit kan invulling krijgen door kleinschaligheid, diversiteit in de bebouwing en geleidelijke overgangen. Ook groen speelt daarbij een belangrijke rol vanwege de beleving en herkenbaarheid. Met inbreiding moet uiterst zorgvuldig worden omgegaan, dusdanig dat de leefomgeving en de leefkwaliteit niet wordt benadeeld.

Bij de uitvoering van het woningbouwprogramma wordt onder meer prioriteit gegeven aan reeds aangewezen inbreidingslocaties. Daarnaast zijn er nog mogelijkheden voor inbreiding op plekken waar nu nog bedrijvigheid is. Deze locaties komen voor herontwikkeling in aanmerking op het moment dat een bedrijf zich elders vestigt of ophoudt te bestaan.

Bij inbreiding zal dan ook steeds meer de nadruk liggen op ontwikkelingen die bijdragen aan de sociale kwaliteit, de fysieke kwaliteit en de veiligheid in de woonomgeving. Helaas kan met name bij inbreidingslocaties bestaand groen verloren gaan. Een dergelijke ontwikkeling is in zo een

geval soms onvermijdelijk om ruimte te bieden aan de stedelijke ontwikkelingen. Hoewel in de basis het behouden van het groen het uitgangspunt is, is in sommige gevallen een versterking van het groen mogelijk. Dit is bijvoorbeeld mogelijk als hieraan een duidelijke kwaliteitsverbetering van het groen wordt gekoppeld en het totale beeld van de groene structuur behouden blijft.

#### Beoordeling plan

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen het beleid uit de Structuurvisie, omdat per definitie sprake is van inbreiding, waarbij een cultuurhistorisch waardevol gebouw wordt getransformeerd naar een woonfunctie. Hiermee gaat het pand een duurzame toekomst tegemoet.

Bij de revitalisatie van de straat Warande heeft de pastoriewoning een groenstrook voor de deur gekregen. De bedoeling is om deze te behouden en ook toe te passen bij de woningen in de noordvleugel. Er wordt dan ook een groenstrook aangelegd op het Warandeplein. Daarnaast wordt getracht de groenstroken aan de Sint Lucasstraat, Achter de kerk en Den Haas zo veel mogelijk te behouden en het groen aan te laten sluiten bij het groen elders in de wijk (en zodoende de kwaliteit te verbeteren).

#### 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 deze toelichting ingegaan op het actuele beleid van gemeente Valkenswaard.

### 3.3.2. 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 15.855 woningen op 1-1-2030. 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 uitziet (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).

<b>Nieuwbouwaanbod lopende plannen</b>	<b>woonwensen</b>	<b>aanbod</b>
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*

De beoogde ontwikkeling voorziet in 33 wooneenheden. Aangezien ter plaatse van de parochie al een woning aanwezig is, gaat het per saldo om de toevoeging van 32 woningen aan de woningvoorraad. De woningen worden gerealiseerd door middel van de transformatie van de Mariakerk met parochie en nieuwbouw in voormalige tuingronden, binnen bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook sprake van een transformatielocatie.

Hoewel het plan zelf nog niet voorkomt in de woningbouwprogrammering, draagt het plan wel bij aan meerdere van de hierboven genoemde ambities van gemeente Valkenswaard. 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.

### **3.3.3. 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.

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.

Bij de planvorming is veel aandacht besteed aan de inspiratiepunten uit de Nota ruimtelijke kwaliteit. Het cultuurhistorisch waardevolle pand blijft behouden en de nieuwe appartementen worden zo veel mogelijk binnen de bestaande massa gerealiseerd. De nieuwe ingrepen aan het gebouw hebben weliswaar een eigen structuur, maar passen binnen de maat, schaal en de verschijningsvorm van het bestaande kerkgebouw en de omgeving. De oriëntatie van het individuele pand blijft onveranderd. In paragraaf 4.1 is nader ingegaan op de cultuurhistorie.

#### **3.3.4. 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 scootmobiel. Hiermee wordt oversteken voor mensen met een fysieke beperking vergemakkelijkt en wordt het voor gebruikers van een scootmobiel 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

Het plangebied is gelegen aan Warande 8 en 10. Deze straat is gelegen centraal in de buurt Turfberg-Zuid. Deze buurt ligt in het zuidoosten van Valkenswaard, grofweg tussen de Leenderweg, Europalaan en bedrijventerrein Schaapsloop.

De directe omgeving van het plangebied is te omschrijven als een woonbuurt met voornamelijk grondgebonden woningen. De omgeving is vormgegeven in een rechthoekig straatpatroon, waarbij het parkeren overwegend op de straat plaatsvindt. Ten noorden van het plangebied is een supermarkt gesitueerd. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een speelvoorziening met groen. Ten oosten van het plangebied bevinden zich diverse maatschappelijke functies, zoals zorg en school.

Het plangebied aan Warande 8 en 10 bestaat uit een kerk, pastorie, bijbehorende tuinen en een ander gebouw (Sint Lucasstraat 11). De kadastrale oppervlakte van het plangebied betreft 3.910 m<sup>2</sup> (excl. parkeerterrein). Ten noorden van de kerk is een openbaar parkeerterrein aanwezig, omgeven door een bomenpartij.



Luchtfoto 2022 (plangebied rood omlijnd)

## 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 bij een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Met deze waterparagraaf wordt daarin voorzien.

#### *Beleid*

Het nationale en provinciale waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterplan en in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant.

#### Nationaal Waterplan

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

#### Provinciaal Milieu en Waterplan Noord-Brabant

Dit plan geeft de hoofdlijnen voor het milieu- en waterbeleid in de provincie. Hoofddoelen van dit plan zijn:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's en
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

#### Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027

Het Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027 (hierna: RWP) is op 3 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

#### Gezamenlijke Keur 2015

Op 1 maart 2015 is de gezamenlijk Keur van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel in werking getreden. Deze keur is opgesteld in het kader van een landelijke uniformering. Daarbij is volgens een landelijk model van de Unie van Waterschappen een gedereguleerde en geüniformeerde keur met bijbehorende algemene regels en beleidsregels gerealiseerd.

In artikel 3.6 van de Keur 2015 is bepaald dat het verboden is zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. In artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015 is een vrijstelling opgenomen voor dit verbod. Deze vrijstelling kan worden verleend indien:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m<sup>2</sup> is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Deze maatregelen moeten voldoen aan bepaalde eisen en een minimale compensatie zoals genoemd in artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015.

#### Waterbeheerprogramma 2022-2027 (Waterschap De Dommel)

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevens.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 “Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving” (WBP5) start Waterschap De Dommel met de ‘watertransitie’: op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

Waterschap De Dommel hanteert drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

#### Gemeentelijk Rioleringsplan 2023-2027

Met het Gemeentelijk Rioleringsplan 2023-2027 (GRP) geeft de gemeente Valkenswaard invulling aan haar zorgplicht voor (stedelijk) afvalwater, hemelwater en grondwater, alsmede een doelmatig en duurzaam beheer van de gemeentelijke riool- en watervoorzieningen.

In het rioleringsplan zijn voor een aantal thema's ambities opgenomen. Voor dit project is relevant dat Valkenswaard in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust ingericht wil zijn. Bij nieuwe ruimtelijke plannen neemt klimaatadaptatie dan ook een belangrijke plaats in zodat geen nieuwe kwetsbaarheden ontstaan door extreme neerslag, langdurige droogte en extreme hitte. Afvalwater en hemelwater worden steeds meer gescheiden van elkaar ingezameld en verwerkt. Perceeleigenaren moeten bewust zijn van de eigen verantwoordelijkheid voor het verwerken van het hemelwater dat op het eigen terrein valt.

Nieuwe ontwikkelingen (zowel in- als uitbreidingen) moeten hydrologisch neutraal zijn. Belangrijk is dat het stedelijk watersysteem (grondwater, oppervlaktewater, riolering) een robuuste en begrijpbare werking heeft. Dit stelt hoge eisen aan het ontwerp, de uitvoering en het beheer.

Volgens het vGRP moet bij plannen of projecten met een verhardingstoename van 500 m<sup>2</sup> of minder 20 mm berging (oftewel 20 liter per m<sup>2</sup> verhard oppervlak) op eigen terrein moet worden geborgen. Bij een toename van verhard oppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup> geldt een bergingseis van 60 mm.

#### *Huidige situatie*

##### Oppervlaktewateren

Zowel binnen het plangebied als in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

### Grondwater

Voor dit bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage bij deze toelichting). Uit dit onderzoek blijkt dat de maaiveldhoogte 24 m+ NAP bedraagt. Vervolgens is ondervonden dat de stroming van het freatisch grondwater globaal noordwestelijk gericht is en zich bevindt op een hoogte van circa 22 m+ NAP. De grondwaterstand bevond zich tijdens de peilbuismeting op 1,83 m-mv. Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie.

Voor deze bestemmingsplanherziening heeft verder ook een doorlatendheidsonderzoek plaatsgevonden. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Tijdens het doorlatendheidsonderzoek is de grondwaterstand in een peilbuis (op de projectlocatie) waargenomen op 2,91 m-mv, wat overeenkomt met een NAP-hoogte van ca. 22,6 m +NAP. Echter is dit een momentopname. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) zijn niet opgenomen in de rapportage.

### Bodem

Uit het doorlatendheidsonderzoek volgt dat de bovengrond voornamelijk uit zwak tot matig humeus, matig siltig, matig fijn zand bestaat. De ondergrond bestaat uit matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. In de ondergrond komen plaatselijk leemlaagjes voor. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend. Het opgeboorde materiaal van boring 01 is over het traject 0,2-1,0 m -mv sterk grindig.

### Doorlatendheid

Uit het doorlatendheidsonderzoek volgt dat de doorlatendheid sterk afhankelijk is van de bodemsamenstelling (aantal, grootte en vorm van de poriën en de onderlinge verbindingen tussen de poriën). Aangezien een bodem altijd een bepaalde mate van heterogeniteit vertoont en er slechts op enkele punten is gemeten, dienen de afgeleide k-waarden zoals bepaald op de locaties te worden beschouwd als een gemiddelde.

Volgens de leidraad riolering module C2510 'Doorlatendheidsonderzoek voor infiltratie en drainage' is voor infiltratie van hemelwater minimaal een doorlatendheid van 0,2 m per dag nodig. De doorlatendheid van de bodem wordt over het algemeen geclassificeerd als goed doorlatend, waarbij k-waarden van 1,6 tot 4,5 m/dag zijn aangetoond.

Op basis van de resultaten uit het waterdoorlatendheidsonderzoek wordt de bodem binnen de onderzoekslocatie, mede op basis van de textuur, geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater.

### *Waterbergingsopgave*

Voor dit bestemmingsplan is een afwateringsontwerp opgesteld. Deze is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Voor de afwatering van de Mariakerk en de grondgebonden woningen zijn infiltratievoorzieningen ontworpen. Op basis van de voorkeur van de ontwikkelaar is het ontwerp uitgewerkt met infiltratiekratten voor de individuele woningen en een IT-riool ter plaatse van het Warandplein. De totale benodigde waterberging bedraagt op basis van de

terreinverharding, de tuinen en het dakoppervlak circa 111,4 m<sup>3</sup>. De benodigde berging zal worden verdeeld over een grote voorziening (59,9 m<sup>3</sup>, Mariakerk, terreinverharding en de bijgebouwen VVE) ter plaatse van het Warandplein en negen kleine voorzieningen (6,4 m<sup>3</sup> per perceel ten behoeve van de individuele woningen) in de particuliere achtertuin. Uit de berekeningen van de ledigingstijd blijkt dat de infiltratiekrachten voldoen aan een ledigingstijd van 24 uur.

Om schade te voorkomen bij hevige neerslag dienen de infiltratievoorzieningen te worden voorzien van een overloopvoorziening, deze kunnen worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De regenpijpen dienen daarnaast te worden voorzien van bladvangsers en net boven het maaiveld te worden aangebracht, waarmee bij overbelasting het water oppervlakkig kan afstromen naar openbaar gebied.

#### **4.2.2. Bodem- en grondwaterkwaliteit**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouwmogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, onderbouwd te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de voorgenomen functie. Dit kan door middel van een historisch onderzoek en/of een verkennend bodemonderzoek. Met dit onderzoek 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.

##### *Verkennend bodem- en asbestonderzoek*

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de conclusies uit het onderzoek.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd, is op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging bestaat er géén reden voor een nader onderzoek. Er bestaan volgens het onderzoeksbureau dan ook géén milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanafwijking en herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

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

#### *Gebiedsbescherming*

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op een afstand van circa 1,2 kilometer ten oosten van het plangebied gelegen en betreft het Natura 2000-gebied "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux". Het dichtstbijzijnde natuurgebied behorende tot het NNB is op een afstand van circa 508 meter ten zuidoosten van het plangebied gelegen. Het betreft het Schaapsloopven.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een ruimtelijk besluit leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand gelegen dat ervan een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tevens betreft het een beperkte ingreep, waarbij met name de aanlegfase van belang is.

Gezien de kleine afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied is een stikstofdepositie berekening uitgevoerd, omdat indirecte negatieve effecten op voorhand niet zijn uit te sluiten. De rapportage van deze berekening is als bijlage bij toelichting gevoegd. Uit de berekening is gebleken dat er door toedoen van dit project (aanleg- en gebruiksfase) geen sprake zal zijn van stikstofdepositie op Natura 2000. Een vergunning in het kader van de Wnb is daarom niet aan de orde. Van de overige verstoringseffecten wordt verwacht dat er geen negatieve effecten optreden (bv. geluid, trillingen of licht).

#### *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.

#### *Ecologische quickscan*

Voor dit project is een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van flora en fauna in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Uit de quickscan blijkt dat binnen het plangebied mogelijk zoogdieren en amfibieën voorkomen die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die

tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

#### *Zorgplicht*

Voor alle soorten en gebieden geldt de algemene zorgplicht. De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wnb. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

#### *Houtopstanden en groen*

De bomen op de onderzoekslocatie vallen niet onder de definitie houtopstanden als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wnb. De houtopstand op de onderzoekslocatie is gelegen binnen de bij besluit van gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom. Voor deze houtopstand geldt daarom geen meldingsplicht en herplantplicht.

#### *Conclusie*

Het project heeft geen nadelige effecten voor beschermde natuurgebieden. De ontwikkeling kan plaatsvinden zonder dat een Wnb-ontheffing vanwege soortenbescherming nodig is. Ten slotte geldt geen meldings- of herplantplicht vanwege de houtopstand binnen het plangebied.

#### **4.2.4. Geluid**

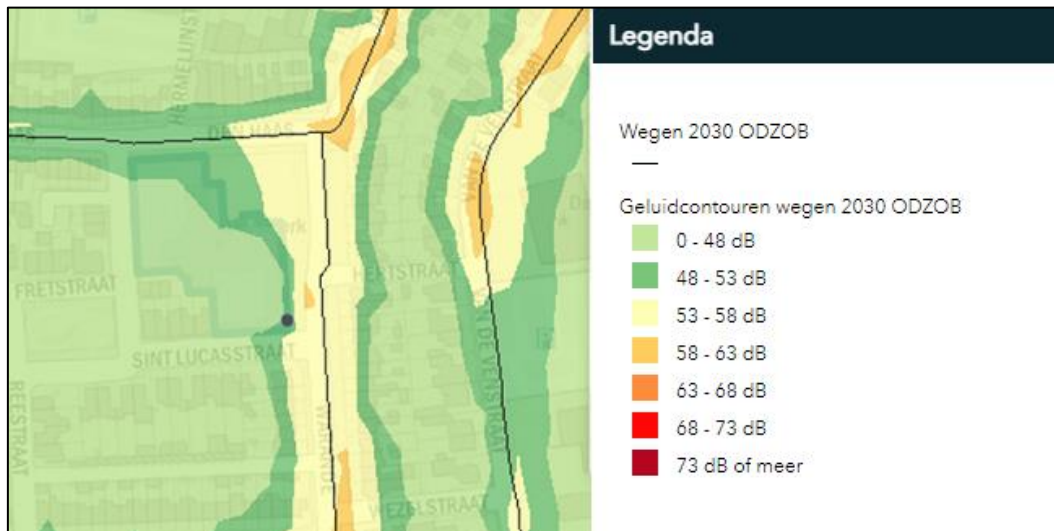
Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg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

#### *Wegverkeerslawaaï*

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. 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.

Het plangebied is gelegen aan Warande e.o. in Valkenswaard. De projectlocatie bevindt zich volgens de Wet geluidhinder binnen de geluidzone van de Leenderweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de invloed van de nabijgelegen 30 km/uur wegen inzichtelijk gemaakt op basis van kaartmateriaal van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB). Hieruit volgt dat er ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat

aanwezig is (groen). Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai kan zodoende achterwege blijven, omdat het voldoende aanneembaar dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook omdat de Leenderweg en Europalaan op vrij grote afstand liggen, er veel tussengelegen bebouwing aanwezig is, en omdat er achter de bestaande kerkmuur wordt gebouwd.



Uitsnede ODZOB-kaart Geluid (plangebied ligt in gebied tot 53 dB)

#### *Spoorweg- en industrielawaai*

Het plangebied is niet gelegen binnen een wettelijke geluidzone van een spoorweg of industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. Beide aspecten vormen dan ook geen belemmering voor het project.

#### *Conclusie*

De aspecten wegverkeer-, spoorweg- en industrielawaai vormen geen belemmering voor dit project. Wel moet een hogere waarde vanwege industrielawaai worden aangevraagd.

#### **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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 betekenende 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 (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). 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*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. Uit de monitoringstool volgt dat ter hoogte van de Leenderweg en Europalaan zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM<sub>2,5</sub> wordt eveneens niet overschreden.

Uit de monitoringstool blijkt dat de optredende concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ter plaatse van het plangebied ruim onder de in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2) gestelde grenswaarden liggen. Gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het project ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig project.

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden.

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 vanaf de grens van een inrichting (het terrein of perceel van een functie met een richtafstand) tot aan de gevel van een gevoelig of kwetsbaar object.

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 wanneer 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 wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

De VNG-publicatie maakt onderscheid tussen de omgevingstypen "Rustige woonwijk / rustig buitengebied" en "Gemengd gebied". Over een "Rustige woonwijk/rustig buitengebied" wordt in de VNG-publicatie het volgende opgemerkt:

*"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is gericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfunctie) is weinig verstoring voor verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."* (zie p. 29 van de VNG-publicatie)

Over "Gemengd gebied" wordt in de VNG-publicatie opgemerkt:

*"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleine richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."* (zie p. 30 van de VNG-publicatie)

In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer 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 wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Bij de beoordeling binnen welk omgevingstype gebied de voorziene woningen zijn gelegen, dient volgens vaste jurisprudentie te worden gekeken naar de feitelijke situatie ter plaatse. Tevens wordt gekeken naar de planologische situatie

### *Gebiedstypering*

Het plangebied ligt in een buurt met overwegend woningen. In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van een matige tot sterke functiemenging. Gelet op deze huidige feitelijke situatie, dient dan ook te worden vastgesteld dat in het gebied waarin het plangebied is gelegen, sprake is van een rustige woonwijk.

### *Beoordeling plan*

In de directe omgeving is sprake van enkele niet-woonfuncties. Het betreffen een drie tal bedrijfsbestemmingen en een tweetal detailhandelsbestemmingen (waarvan 1 supermarkt). Voor de bedrijfsbestemmingen geldt dat maximaal sprake mag zijn van een inrichting met een milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Vanwege het feit dat de drie bedrijfsbestemmingen op meer dan 50 meter afstand van deze bestemmingen zijn gelegen kan aan deze richtafstand worden voldaan. Voor detailhandel en de supermarkt geldt de milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. Beiden functies zijn gelegen op meer dan 65 meter afstand, waardoor aan deze richtafstand kan worden voldaan.

Uit het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat kan worden voldaan aan de richtafstanden. Hierdoor is enerzijds sprake van een goed- woon- en leefklimaat, en anderzijds worden de omliggende niet-woonfuncties niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

## **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*

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

### *Plaatsgebonden Risico (PR)*

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de  $10^{-6}$  contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de  $10^{-6}$  contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

### 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. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

### Beoordeling plan

Op basis van de Risicokaart 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. Dichtstbijzijnde risico inrichting betreft het Avia tankstation aan de Zuidelijke Randweg, op een afstand van circa 1,15 km. Het invloedsgebied reikt tot 150 meter, waardoor van geen veiligheidsrisico sprake is. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

#### 4.2.8. Kabels en leidingen

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

#### 4.2.9. Milieueffectrapportage

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij een bestemmingsplan 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 bij een project:

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 worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

#### *Beoordeling plan*

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, is artikel 3.1.6, tweede lid, Bro niet van toepassing. Bij het beoordelen of iets wel of geen stedelijk ontwikkelingstraject is, moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het project. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant.

In dit geval gaat het om woningbouw (33 woningen) op een inbreidings- en herstructureringslocatie op bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied. In dit geval worden bestaande gebouwen - een kerk en een parochie - verbouwd tot 24 woningen en worden 9 nieuwbouwwoningen in de kerktuinen gerealiseerd. Gezien het feit dat de bestaande bebouwing wordt geherstructureerd is niet of nauwelijks sprake van effecten op het milieu. De kerktuinen zijn omgeven van een kerkmuur dan wel voorzien van bestaande bebouwing, waardoor wat betreft aard en omvang op het milieu kan worden gemotiveerd dat er sprake is van een kleinschalige nieuwbouwpoging met weinig tot geen effecten op het milieu.

Gelet op de aard en omvang van het project is deze niet aan te merken als zijnde 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. Bovendien is het plangebied niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de voorgaande paragrafen is aangegeven dat het project gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden en het milieu. Een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. kan dan ook achterwege blijven. Er is geen sprake van een m.e.r.-plicht en er is geen vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

#### **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*

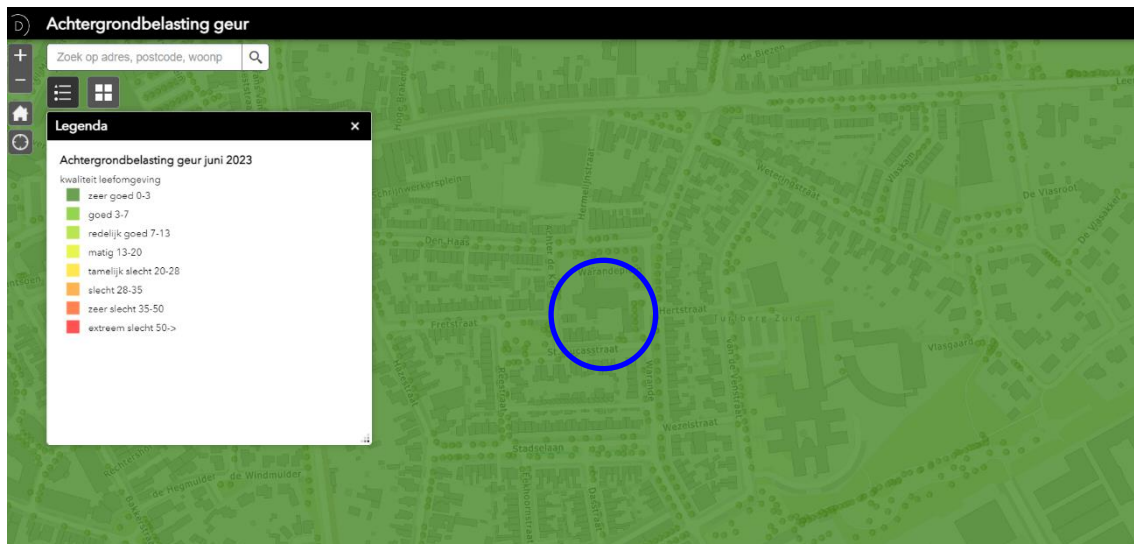
Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een veehouderij en wordt omgeven door woningen. De woningen die met dit plan worden gerealiseerd vormen dan ook geen belemmering voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen.

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/m<sup>3</sup>.

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 (plangebied 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 afstandsbepaling 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 afstandsbepaling 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.

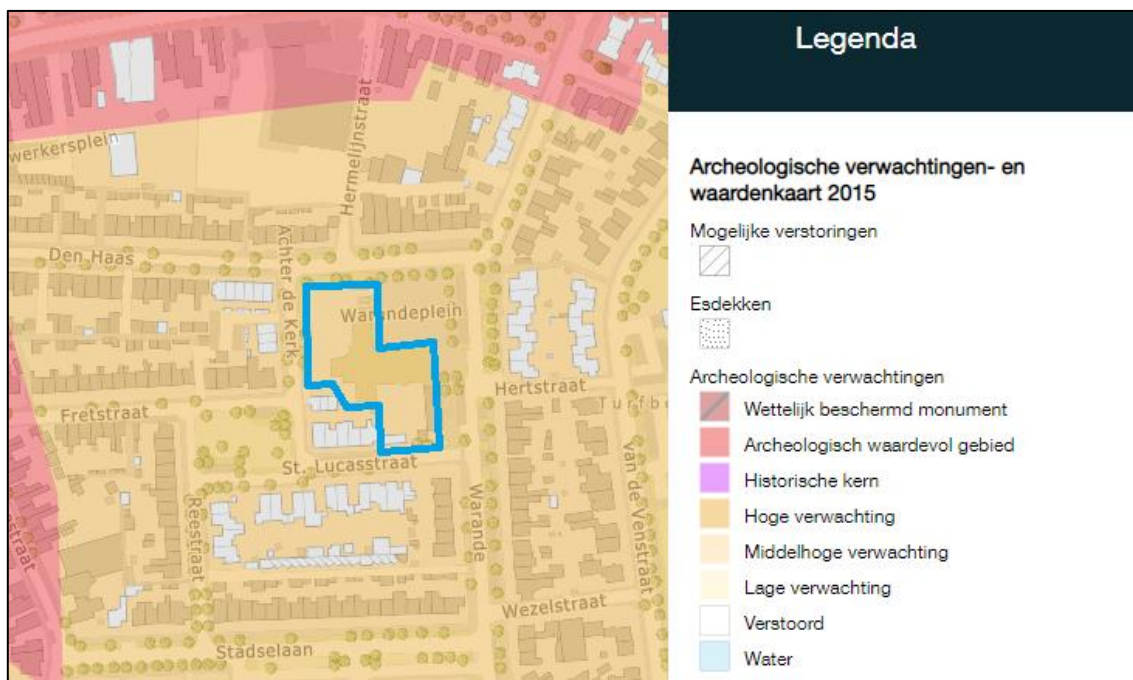
In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gronden waar mogelijk sprake is van een spuitzone. Spuitzones vormen dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan.

### **4.3. Historische kwaliteit**

#### **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.



*Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Valkenswaard (plangebied blauw omlind)*

#### *Beoordeling plan*

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat het plangebied is gelegen binnen een gebied met een hoge verwachting. Deze verwachtingswaarde is in het geldende bestemmingsplan vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Bodemversturende activiteiten mogen alleen plaatsvinden als vooraf onderzoek heeft plaatsgevonden naar de archeologische waarden in het gebied. Dit geldt binnen een categorie 4 -gebied alleen voor bouwwerken of het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld.

In 2020 is in het plangebied een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, waaruit is geconcludeerd dat een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk is. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Ten behoeve van het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE), dat eveneens als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. In het PvE is voorgesteld hoe het proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd. Het PvE is door de gemeente Valkenswaard en Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant goedgekeurd. Het proefsleuvenonderzoek wordt in een later stadium uitgevoerd.

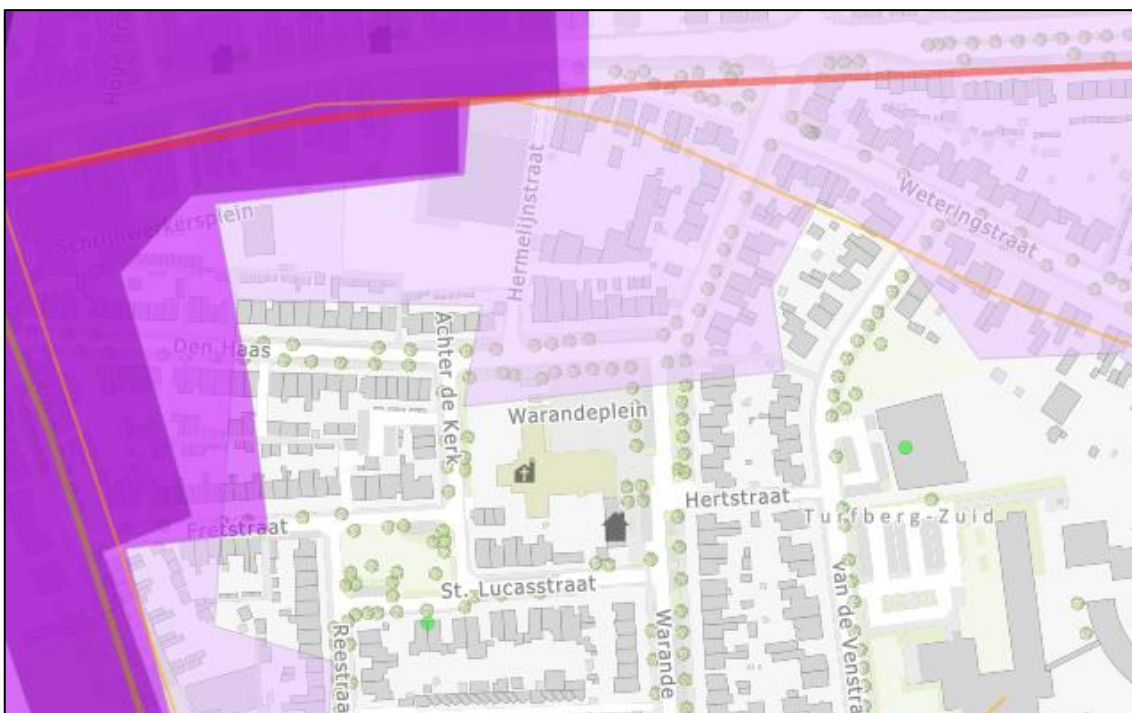
De gronden binnen het plangebied mogen pas overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming worden gebruikt zodra middels een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

In dit bestemmingsplan is de geldende archeologische dubbelbestemming overgenomen. Daarmee worden de mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden ook voor de toekomst beschermd. Daarnaast geldt dat wanneer in dit gebied tijdens toekomstige

grondwerkzaamheden 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 daadwerkelijke realisatie van het project 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.



Uitsnede Erfgoedkaart ODZOB

#### Beoordeling plan

Rondom het plangebied bevinden zich enkele cultuurhistorisch waardevolle elementen. Zo is de Leenderweg aangewezen als oud lint. De Weteringstraat is als van oudsher een aftakking van de Leenderweg. Beiden wegen bevatten hierdoor cultuurhistorische waarden, al zijn die niet in het geding door toedoen van dit planvoornemen.

Het plangebied bevat een tweetal gemeentelijke monumenten, namelijk de kerk en de pastorie. Gezien deze omstandigheden is bij de totstandkoming van het bouwplan overleg gevoerd met de monumentencommissie om overeenstemming te bereiken over het bouwplan in relatie tot de monumentale karakteristieken van de bebouwing. Hiertoe is overeenstemming bereikt.

Met het aspect cultuurhistorie is hiermee voldoende rekening gehouden.

## Hoofdstuk 5. Planbeschrijving

### 5.1. Stedenbouwkundig plan

Het planvoornemen bestaat uit de transformatie van de kerk en de pastorie naar in totaal 33 woningen. In onderstaande afbeelding is plattegrond van het stedenbouwkundig plan weergegeven. Met cijfers zijn daarbij de volgende onderdelen aangeduid:

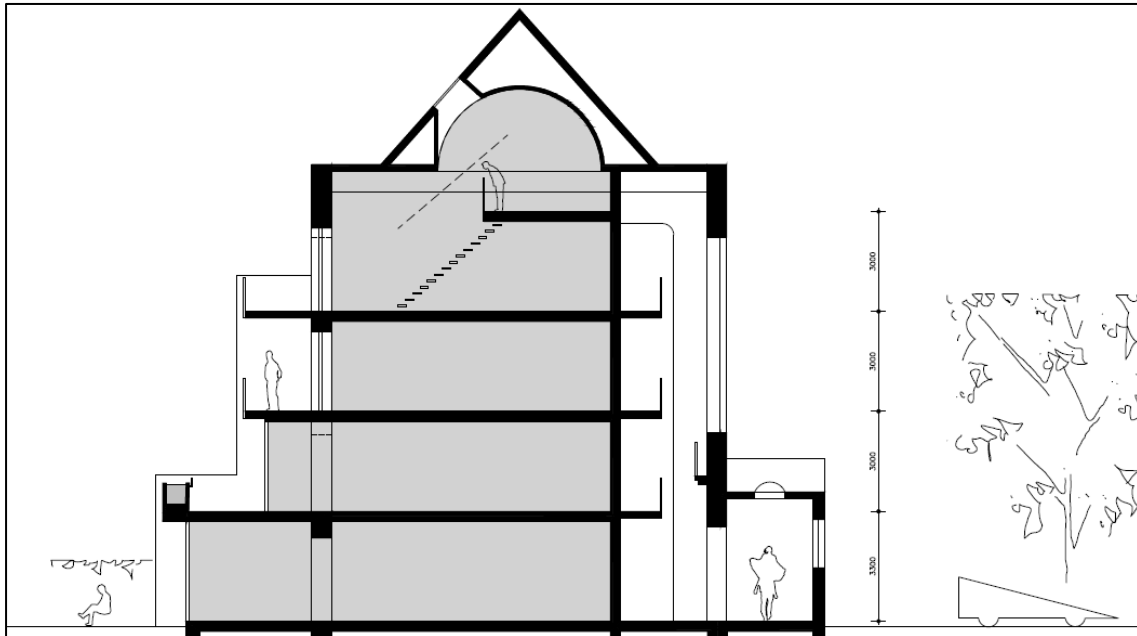
1. Kerktuin met 6 nieuwe seniorenwoningen;
2. Kerktuin met 3 nieuwe rijwoningen;
3. Voormalige pastorie wordt omgebouwd naar 3 woningen;
4. Middenschip voormalige kerkgebouw, waarbinnen 12 appartementen zijn voorzien;
5. Noordvleugel voormalige kerkgebouw, waarbinnen 6 appartementen zijn voorzien;
6. Voormalige sacristie, waarbinnen 1 appartement is voorzien;
7. Zuidvleugel voormalige kerkgebouw, waarbinnen 2 appartementen zijn voorzien.



Inrichtingstekening plangebied

De monumentale gevels aan het Warandeplein blijven behouden. De gevels aan de tuinzijdes worden opnieuw vormgegeven, o.a. ter realisatie van buitenruimtes. Er zijn in de huidige situatie twee tuinen aanwezig, waarin nieuwbouw is voorzien. Er zijn 3 rijwoningen geprojecteerd in de zuidelijke tuin. Daartoe wordt het bestaande gebouw aan de straat gesloopt. Het betreffen rijwoningen die bestaan uit één bouwlaag met kap, in lijn met het straatbeeld. De noordelijke tuin bevat 6 seniorenwoningen, bestaande uit één bouwlaag en slechts gedeeltelijk een

optopping (tweede bouwlaag). Deze woningen zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte, met uitzondering van enkele doorbraken in de kerkmuur (t.b.v. lichttoetreding in de woning). Hierdoor blijft de kerkmuur prominent haar rol vervullen in het straatbeeld, maar krijgt het ook een nieuwe rol.



*Dwarsdoorsnede middenschip kerk*



*3D-impresie van het beoogde plan*

Wat betreft groen is beoogd zo veel mogelijk groen te behouden. De tuinen zijn echter toekomstig bouwterrein, waardoor het groen in de tuinen verloren gaat. Enkele bomen in de openbare ruimte worden gekapt in verband met de werkzaamheden. Hiertoe is een compensatieplan opgesteld. In paragraaf 4.2.3 is hier nader op ingegaan.

## 5.2. Verkeer en parkeren

### 5.2.1. Parkeren

Nieuwe ontwikkelingen binnen gemeente Valkenswaard moeten voldoen aan het gemeentelijke parkeerbeleid van de gemeente, dat is vastgelegd in de Beleidsnota parkeernormering (oktober 2008). In de beleidsnota wordt onderscheid gemaakt tussen de gebiedstypen centrum, schil en rest bebouwde kom.

Volgens de beleidsnota ligt het plangebied van dit bouwplan binnen 'rest bebouwde kom'. Verder maakt de beleidsnota verschil in woningtypen. In onderstaande tabel is aangegeven om welke woningtypen het gaat met daarbij een verklaring van de woningtypen, de bijbehorende parkeernorm en het aantal woningen waarin dit project per woningtype voorziet. De genoemde parkeernorm is inclusief 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers.

Uit bijgevoegd parkeeronderzoek blijkt dat deze ontwikkeling behoefte heeft aan 55 parkeerplaatsen. Uitgangspunt van gemeente Valkenswaard is om zo veel mogelijk op eigen terrein te voorzien in de parkeerbehoefte. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken.

In dit geval wordt van het parkeren op eigen terrein afgeweken, omdat er op eigen terrein geen ruimte is. Om te voldoen aan de parkeeropgave is in de directe nabijheid van het plangebied gekeken of er restcapaciteit is om de parkeeropgave op te vangen. Hiertoe is een parkeerdrukmeting uitgevoerd, gedurende 6 meetmomenten binnen 100 meter van het plangebied. De rapportage van deze meting is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit de parkeerdrukmeting is gebleken dat er in de directe omgeving voldoende restcapaciteit is (< 85%), zoals aan het Warandeplein, Warande, Sint Lucasstraat en Achter de Kerk, en in mindere mate Den Haas om de parkeeropgave op te vangen.

Naar aanleiding van het voorgaande wordt de volgende parkeeroplossing beoogd:

- 21 parkeerplaatsen op het Warandeplein, verdeeld naar:
  - 12 gereserveerde parkeerplaatsen voor nieuwe bewoners;
  - Minimaal 9 openbare parkeerplaatsen welke door een ieder zijn te gebruiken (aantal afhankelijk van wensen bewoners in samenspraak met gemeente en initiatiefnemer);
- 22 extra te realiseren parkeerplaatsen in de directe omgeving van de planlocatie, in de vorm van langsparkeren aan de Sint Lucasstraat (2 stuks), Achter de Kerk (7 stuks) en Den Haas (8 stuks), en haaksparkeren aan de Warande (5 stuks);
- 18 parkeerplaatsen worden opgevangen in de openbare ruimte door gebruik te maken van bestaande parkeerplaatsen in de directe omgeving van het planlocatie (overcapaciteit).

Uit de parkeerdrukmeting is op te maken dat met het huidige aanbod aan parkeerplaatsen reeds voldoende ruimte is op 100 meter loopafstand zonder dat de parkeerdruk toeneemt tot een onacceptabel niveau. Met de toevoeging van 22 parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied en het gebruik van het Warandeplein voor 21 parkeerplaatsen levert initiatiefnemer bovendien een inspanning om de parkeerdruk ook niet te hoog op te laten lopen.

Gelet op het voorgaand is gebruik maken van parkeerplaatsen in de openbare ruimte acceptabel. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor dit planvoornemen zal een ontheffing moeten worden verleend van de Beleidsnota parkeernormering. Uit het voorgaande is op te maken dat kan worden voldaan aan het parkeerbeleid van gemeente Valkenswaard.

### **5.2.2. Verkeer**

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie zijn kengetallen uit publicatie 381 van kennisplatform CROW gebruikt. Uit informatie van CBS Statline blijkt dat de buurt waarin het plangebied ligt aan te merken is als 'sterk stedelijk' (omgevingsadressendichtheid: 1.575 adressen per km<sup>2</sup>). Deze gegevens zijn bepalend voor de te hanteren normen.

In de toekomstige situatie is sprake van 33 wooneenheden, als volgt onder te verdelen gelet op de relevante typen uit de CROW-publicatie (met daarachter het gemiddelde kengetal):

- Koop, huis, twee-onder-een-kap (7,8 mvt/etmaal/woning): 2 woningen;
- Koop, huis, tussen/hoek (7,1 mvt/etmaal/woning): 14 woningen;
- Huur, appartement, duur (5,6 mvt/etmaal/woning): 1 appartement;
- Huur, appartement, midden (3,6 mvt/etmaal/woning): 16 appartementen;

Gelet op het voorgaande genereert het woonprogramma in totaal ongeveer 178 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De wegen in de directe omgeving van het plangebied hebben voldoende profiel en capaciteit om in de verkeersafwikkeling te voorzien. Daarbij moet bovendien worden opgemerkt dat het plangebied in de huidige situatie ook al een bepaalde (theoretische) verkeersaantrekkende werking heeft wegens de aanwezigheid van de kerk, parochie en een gebouw met de functie dienstverlening. Zodoende zijn problemen met de verkeersafwikkeling redelijkerwijs niet te verwachten.



## 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 zal een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro aangaan 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 voor dit plan 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. Indien een vergunning niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan 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 zal aangaan. 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 dit plan.



## **Hoofdstuk 7. Juridische regeling**

### **7.1. Algemeen**

Het bestemmingsplan 'Warande 8, Valkenswaard' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en regels. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Warande 8, Valkenswaard'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0858.BPwarande8-ON01.

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:

#### *Wonen*

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Deze bestemming is primair bedoeld voor wonen en eventueel aan-huis-verbonden-beroepen, inclusief tuinen en erven. Naast de primaire functie wonen zijn ook andere functies toegestaan, zoals parkeervoorzieningen, in- en uitritten, 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 is op de verbeelding aangegeven. Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken en overkappingen is de maximale goot- en bouwhoogte en maximum oppervlakte in de regels bepaald.

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 m<sup>2</sup> 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, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

#### *Anti-dubbeltelregel*

De anti-dubbeltelregel 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.

#### *Overige regels*

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

#### **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. Omgevingsdialoog**

Op 27 november 2023 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in de Mariakerk. Ongeveer 60 personen hebben de inloopbijeenkomst bezocht. Ook de initiatiefnemer, stedenbouwkundige, architect en de gemeenten waren vertegenwoordigd. Aan verschillende tafels en met behulp van panelen is inzicht gegeven in het plan, de procedure en de voorlopige planning. Daarbij was ook de gelegenheid om vragen te stellen. Hiervan is een verslag gemaakt, dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. De gemaakte opmerkingen en gestelde vragen gaan voornamelijk over het woningbouwprogramma, parkeren, privacy, behoud van onderdelen van de kerk, beeldkwaliteit, de bouwfase en communicatie.

Op basis van de hetgeen door de aanwezigen is ingebracht tijdens de inloopavond, kan gesteld worden dat de omgeving positief is over de voorgenomen ontwikkeling. Het belangrijkste aandachtspunt en is de parkeersituatie in de directe omgeving. In dit bestemmingsplan is de parkeerdruk met een onderzoek in beeld gebracht. Vanwege de parkeerbehoefte van het voorgenomen bouwplan zullen extra parkeerplaatsen worden aangelegd, zodat de parkeerdruk in de omgeving niet te hoog wordt. In paragraaf 5.2 van deze toelichting wordt dit verder toegelicht.

### **8.2. Voorontwerp**

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn. Vanwege hun belang bij dit bestemmingsplan is het plan ter vooroverleg toegestuurd aan het waterschap en de provincie. Het vooroverleg heeft niet geleid tot wijziging van het plan.

### **8.3. 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.** Doorlatendheidsonderzoek Econsultancy
- Bijlage 2.** Afwaterontwerp RA+
- Bijlage 3.** Verkennend bodem- en asbestonderzoek Econsultancy
- Bijlage 4.** Quicksan Wet natuurbescherming Faunaconsult
- Bijlage 5.** Stikstofdepositie berekening Volantis
- Bijlage 6.** Bureau- en inventariserend veldonderzoek archeologie BAAC
- Bijlage 7.** Programma van Eisen archeologie BAAC
- Bijlage 8.** Parkeeronderzoek RA+
- Bijlage 9.** Sfeerverslag omgevingsdialog Leef Omgevingsadvies