

Bestemmingsplan Willibrorduslaan 87

Gemeente Valkenswaard

Voorontwerp



Bestemmingsplan Willibrorduslaan 87

Gemeente Valkenswaard

Voorontwerp

Identificatienummer:	NL.IMRO.0858.BPwillibrordusln87-VO01
Rapportnummer:	P03461
Datum:	29 maart 2021
Opdrachtgever:	Bureau Aard Vastgoed BV
Projectleider BRO:	TA
Concept:	17 december 2020
Voorontwerp:	29 maart 2021
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Willibrorduslaan 87, woningbouw, Valkenswaard, gemeente Valkenswaard.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van de ontwikkeling van 24 appartementen en 12 grondgebonden woningen aan de Willibrorduslaan 87 te Valkenswaard.

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plankarakter	3
1.3 Leeswijzer	3
2. PLANGEBIED	5
2.1 Situering	5
2.2 Vigerend bestemmingsplan	6
3. PLANOLOGISCH KADER	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	7
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	10
3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014	11
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	12
3.2.4 Brabantse Agenda Wonen	14
3.3 Regionaal beleid	15
3.3.1 Regionale woningbouwafspraken	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard	16
3.4.2 Woonvisie gemeente Valkenswaard 2014-2020	17
4. BESTAANDE SITUATIE	18
4.1 Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit	18
4.2 Fysieke milieuwaarden	19
4.2.1 Water	19
4.2.2 Bodem	21
4.2.3 Ecologie	23
4.2.4 Geluidhinder	24
4.2.5 Luchtkwaliteit	26
4.2.6 Bedrijven en milieuzonering	27
4.2.7 Externe veiligheid	28
4.2.8 Kabels en leidingen	31
4.2.9 M.e.r.-beoordeling	31

4.3 Historische kwaliteit	31
4.3.1 Archeologie	31
4.3.2 Cultuurhistorie	33
5. PLANBESCHRIJVING	34
5.1 Stedenbouwkundig plan	34
5.2 Verkeer en parkeren	35
5.2.1 Verkeer	35
5.2.2 Parkeren	36
6. UITVOERINGSASPECTEN	38
6.1 Handhaving	38
6.2 Economische uitvoerbaarheid	39
7. JURIDISCHE REGELING	40
7.1 Algemeen	40
7.2 Artikelsgewijze toelichting	40
7.2.1 Inleidende regels	40
7.2.2 Bestemmingsregels	40
7.2.3 Algemene regels	42
7.2.4 Overgangs- en slotregels	43
8. Overleg en inspraak	44
8.1 Overleg	44
8.2 Inspraak	44
8.3 Zienswijzen	44
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Ladder Duurzame Verstedelijking	
Bijlage 2: Watertoets	
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 4: Quickscan Flora en Fauna	
Bijlage 5: Stikstofdepositieberekening	
Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 7: Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek	
Bijlage 8: Aanmeldingsnotitie en vormvrij m.e.r.-beoordeling	
Bijlage 9: Parkeeronderzoek	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om het perceel aan de Willibrorduslaan 87 te herontwikkelen. Ter plaatse is op dit moment nog een bedrijfspand aanwezig. Gelet op de omgeving van het plangebied is het de wens om op deze locatie de bedrijfsbestemming te saneren en woningbouw te realiseren. Het voornemen bestaat om in totaal 36 woningen te realiseren, bestaande uit 24 appartementen en 12 grondgebonden woningen. Op het binnenterrein zal op maaiveld parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en onder het plangebied zal een parkeerkelder worden gerealiseerd, welke tevens ruimte biedt voor bergingen voor de beoogde appartementen.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord' is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk. De gemeente Valkenswaard is in principe en onder voorwaarden bereid om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. De woningbouw kan mogelijk worden gemaakt door middel van een herziening van het juridisch-planologisch kader. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemmingen voor de gronden binnen het plangebied wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan, waarbinnen de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Plankarakter

Het bestemmingsplan 'Willibrorduslaan 87' is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De bestaande juridisch-planologische rechten komen daarmee te vervallen. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

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

1.3 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van de ligging en begrenzing van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven, en wordt tevens ingegaan op de milieutechnische randvoorwaarden en de aanwezige historische kwaliteiten. Hoofdstuk 5 bevat een

beschrijving van het planvoornemen. De uitvoeringsaspecten handhaving en de economische uitvoerbaarheid worden besproken in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt een juridische toelichting op de planstukken gegeven. Als laatste komt in hoofdstuk 8 overleg en inspraak aan de orde.

2. PLANGEBIED

2.1 Situering

Het plangebied is gelegen aan de Willibrorduslaan 87, in het noordelijk deel van de bebouwde kom van Valkenswaard. De locatie omvat het perceel, kadastraal bekend als Valkenswaard, sectie A, nummer 3151. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Geenhovensedreef en is gelegen in de oksel van de Willibrorduslaan en Bonifaciusstraat. Het plangebied is grotendeels gelegen binnen een woongebied met incidenteel de aanwezigheid van bedrijvigheid. Ten noorden van het plangebied zijn een aantal sportcomplexen gesitueerd. In figuur 2.1 is een weergave gegeven van de ligging van het plangebied.



Figuur 2.1: Ligging plangebied (rood omcirkeld).

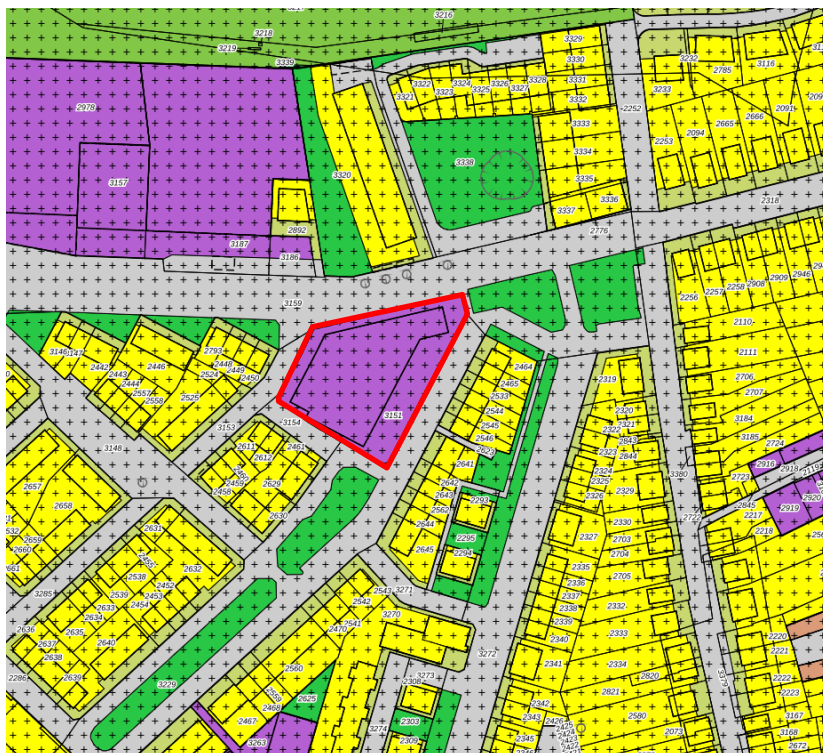
2.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord', zoals vastgesteld op 20 april 2017 door de raad van de gemeente Valkenswaard. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'detailhandel volumineus'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Binnen het plangebied is een bouwvlak gesitueerd welke voor maximaal 95% mag worden bebouwd. De maximale bouw- en goothoogte bedraagt 10 meter. In figuur 2.2 is een uitsnede opgenomen van het vigerende bestemmingsplan met daarin het plangebied aangeduid.

Op basis van de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in de categorie 1 en 2 toegestaan zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Verder zijn magazijnen en opslagplaatsen toegestaan. Daarnaast is binnen het plangebied handel in volumineuze goederen toegestaan.

De beoogde woningbouw is binnen de geldende bestemming 'Bedrijf' niet mogelijk, omdat binnen de bestemming 'Bedrijf' geen woningen zijn toegestaan. Het bestemmingsplan biedt verder geen afwijkingsmogelijkheden om van het functionele gebruik af te wijken. Om die reden dient het bestemmingsplan te worden herzien om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen die dieper gaan dan 30 cm onder maaiveld en groter zijn dan 500 m². In paragraaf 4.3.1 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.



Figuur 2.2: Ligging plangebied (rood omcirkeld).

3. PLANOLOGISCH KADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Het voorliggende initiatief omvat de realisatie van 24 appartementen en 12 grondgebonden woningen. In totaliteit is hiermee sprake van de ontwikkeling van 36 woningen. De ontwikkeling betreft daarmee

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

een stedelijk ontwikkelingsproject zoals vastgelegd in artikel 1.1.1 Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dus noodzakelijk. Voor dit bestemmingsplan is een ladderonderbouwing opgesteld. De ladderonderbouwing is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Ladderonderbouwing

Het planinitiatief betreft de ontwikkeling van maximaal 36 woningen (zie tabel). Het initiatief zet in op onder meer starters- en seniorenwoningen. In het appartementencomplex wordt een lift gerealiseerd, waardoor de woningen levensloopgeschikt zijn. De beoogde ontwikkeling bestaat uit een mix van koopappartementen en starterswoningen. De koopappartementen zijn circa vanaf € 275.000 tot €345.000, de starterswoningen vanaf € 295.000.

Functie	Aantal	Oppervlakte
Appartement	16	60-125 m ²
Senioren appartement	8	60-125 m ²
Starterswoning	12	Onbekend
Totaal	36	

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 36 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Valkenswaard en de regio Zuidoost-Brabant toe. Dit vraagt om een groei van de woningvoorraad.
- Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Valkenswaard van 1.050 woningen tot 2030. In de regio Zuidoost-Brabant ligt de woningbehoefte op 40.765 woningen.
- Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit om in de groeiende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat er ruimte is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling aan de Willibrorduslaan voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen verzorgingsgebied.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 36 woningen te realiseren, waarbij wordt ingezet op 12 starterswoningen en 24 koopappartementen in verschillende prijsklassen, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Regionaal is er sprake van een toename van oudere een- en tweepersoonshuishoudens, stijgt de vraag naar nultredenwoningen en bestaat er een tekort aan appartementen. Het planinitiatief voorziet in deze behoefte door de toevoeging van 24 levensloopbestendige appartementen (met lift), met een verschillende omvang (van klein tot groot).

- Gemeentelijk wordt ingezet op jongeren en gezinnen met kinderen. Er is aandacht voor het realiseren van betaalbare starterswoningen. Ook is er aandacht voor het faciliteren van de groeiende groep ouderen. Door het toevoegen van 12 starterswoningen kunnen starters in de gemeente Valkenswaard (blijven) wonen. Ook de 8 seniorenappartementen passen uitstekend bij de gemeentelijke ambitie.
- Daarnaast blijkt uit de gemeentelijke Woonvisie en het Woonwensenonderzoek Valkenswaard 2017 dat er behoefte is aan koopappartementen (ca. 72 tot 2030) en in het bijzonder koopappartementen met lift vanaf € 215.000. Tevens bestaat er behoefte aan koopwoningen (zowel eengezins als appartementen) in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 345.000 (ca. 380). De beoogde ontwikkeling die inzet op 24 koopappartementen tussen € 275.000 en € 345.000 voorziet daarmee in een behoefte. Ook indien rekening gehouden wordt met de te realiseren 12 koopappartementen in het project Helenadal 30-32.
- Ook blijkt dat er tot 2030 een behoefte is aan ca. 600 eengezinskoopwoningen. In combinatie met de ruime behoefte aan woningen in de duurdere prijsklassen (zowel tussen €200.000 en € 345.000, als boven €345.000) voorzien de 12 grondgebonden koopwoningen vanaf €295.000 daarmee in een vraag.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 36 woningen onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Valkenswaard.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De omgevingsvisie bevat de ambities voor de Brabantse leefomgeving tot 2050. Daarnaast zijn mobiliserende tussendoelen opgesteld voor de periode tot 2030.

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

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

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken

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

De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van 36 woningen aan de rand van de bebouwde kom van Valkenswaard. De nieuwe woningen dienen ter vervanging van het bestaande pand in het plangebied. Er is hierdoor sprake van een herstructureringslocatie binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van duurzame verstedelijking. Tevens wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. Wat betreft klimaatbestendigheid is in het stedenbouwkundig plan ruimte gereserveerd voor groen en hemelwaterberging, waardoor hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk wordt tegengegaan. De woningen zelf dienen te voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen, en worden daarom o.a. gasloos uitgevoerd. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

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

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

sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

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

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

Binnen de stedelijke structuur, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. In paragraaf 3.1.3 en bijlage 1 van onderhavige toelichting is het initiatief getoetst aan de ladder. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel voorziet in een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied.

Het plangebied ligt binnen een stedelijk concentratiegebied. De voorliggende ontwikkeling omvat de herontwikkeling van een locatie aan de rand van de bebouwde kom van Valkenswaard, waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt en wordt vervangen door woningbouw in de vorm van 24 appartementen en 12 grondgebonden woningen. Doordat sprake is van een herstructureringslocatie binnen bestaand bebouwd gebied, wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik. Tevens wordt voorzien in de opvang van de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014'.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgron-

dingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Het plangebied is volgens de kaarten bij de Interim omgevingsverordening binnen het stedelijk gebied en een concentratiegebied gelegen. Volgens artikel 3.42 'duurzame stedelijke ontwikkeling' dient een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen het stedelijk gebied te zijn gelegen en een onderbouwing te bevatten dat:

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

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

De voorliggende ontwikkeling van 24 appartementen en 12 grondgebonden woningen ter vervanging van een bestaand pand aan de rand van de bebouwde kom van Valkenswaard is passend binnen de regionale afspraken. Daarnaast betreft het een duurzame stedelijke ontwikkeling, omdat deze een positieve invloed heeft op de omgevingskwaliteit. Het bestaande pand wordt vervangen door kwalitatief hoogwaardige woningen. Bovendien verbetert het straatbeeld aan de zijde van de Geenhovensedreef, Willibrorduslaan en Bonifaciusstraat. Aan de Geenhovensedreef wordt voorzien in een modern en hoogwaardig appartementengebouw, welke de achterliggende wijk ontsluit. Aan de zijde van de Willibrorduslaan en Bonifaciusstraat worden grondgebonden woningen gerealiseerd, welke aansluit op de bestaande bebouwing binnen de wijk. De ontwikkeling zal stedenbouwkundig een betere afronding vormen van het gebied in vergelijking met de huidige achterkantsituatie. De openbare ruimte zal opnieuw worden ingericht, waardoor het parkeerstructuur in de wijk meer geordend zal worden. In het stedenbouwkundig plan wordt kortom voorzien in een hoge omgevingskwaliteit, waarbij zoveel mogelijk invulling wordt gegeven aan een veilige en gezonde leefomgeving. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De woningen dienen te voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen, en worden daarom o.a. gasloos uitgevoerd. In het stedenbouwkundig plan is voorzien in groen en ruimte voor de opvang van hemelwater, waardoor hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk wordt voorkomen. Samengevat betreft de voorliggende ontwikkeling hiermee een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Voor het voorliggende plangebied zijn daarnaast enkele regels met betrekking tot natuur (afdeling 2.6 van de verordening) relevant. Uit de uitgevoerde quickscan flora en fauna (zie paragraaf 4.2.3 'Ecolo-

gie') is geconcludeerd dat het voorliggende plan geen negatieve invloed heeft op beschermde natuurwaarden en soorten, waardoor het plan niet in strijd is met afdeling 2.6 van de Interim omgevingsverordening. Ten aanzien van de overige onderwerpen die in de verordening worden geregeld, zijn geen regels opgenomen die van toepassing zijn op het voorliggende plan.

3.2.4 Brabantse Agenda Wonen

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

Actielijnen

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

Leidende principes

1. Inzet in het woningbouwprogramma op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat;
2. Mogelijk maken van 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen;
3. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag;
4. Ontwikkeling van vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad;
5. Realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen;
6. Versterken van de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. Hierbij dienen de regionale woningbouwafspraken te worden vernieuwd, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Afweging

Bij het voorliggende plan is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien het de herontwikkeling van een locatie binnen de bebouwde kom van Valkenswaard betreft, waarbij bebouwing wordt vervangen door hoogwaardige en duurzame woningen. Hiermee draagt het plan tevens bij aan de verduurzaming van de woningvoorraad. In de Brabantse Agenda Wonen wordt verder beschreven dat Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar (+120.000 woningen tot 2030). De ontwikkeling sluit aan bij het uitgangspunt om nadruk te geven aan herstructurerings- en transformatieopgaven, welke ook is benadrukt in de 'Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2020).

Conclusie provinciaal beleid

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woningbouwafspraken

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

In het RRO-gebied Zuid-Oost Brabant zijn er 4 subregio's: Stedelijk Gebied, Peel, Kempen en de A2-gemeenten. Valkenswaard behoort tot de subregio A2-gemeenten. Leidend voor de woningbouwafspraken is de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2020 die in september 2020 door Ge-deputeerde Staten is vastgesteld. In de subregio A2-gemeenten is de afspraak gemaakt dat de gemeenten binnen de geprognosticeerde cijfers hun woningbouwplannen kunnen realiseren. Op basis van de prognose heeft de gemeente Valkenswaard een woningbouwopgave van 1.050 woningen in de periode 2020 tot en met 2021 (toename). De totale plancapaciteit van de gemeente Valkenswaard is 775 woningen (zie bijlage 1, B1.3). Daarnaast heeft een groot deel van de plannen een zachte status (530 woningen). Wanneer de woningbehoefte wordt afgezet tegen de harde plancapaciteit blijkt dat er nog ruimte is om 800 woningen toe te voegen. De beoogde ontwikkeling is (nog) niet opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente Valkenswaard, uitgaande van de woningbouwprogrammering 2019-2021.

Vanuit kwantitatief oogpunt is voldoende ruimte voor de voorliggende ontwikkeling van 36 woningen. Wat betreft de kwalitatieve woonopgave ligt de focus in de regionale visie met name op het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad en minder op nieuwbouw in uitleggebieden. Daarnaast draagt de herbestemming van vastgoed en binnenstedelijk bouwen bij aan de duurzame verstedelijking in de regio. Ter plaatse wordt nieuwbouw gerealiseerd ter plaatse van een bestaand pand, het-

geen in lijn is met de principes van duurzame verstedelijking. De appartementen worden levensloopbestendig gebouwd en de grondgebonden woningen worden als starterswoningen op de markt gezet. Regionaal is er sprake van een toename van oudere een- en tweepersoonshuishoudens, stijgt de vraag naar nultredenwoningen en bestaat er een tekort aan appartementen. Gemeentelijk wordt ingezet op jongeren en gezinnen met kinderen. Er is aandacht voor het realiseren van betaalbare starterswoningen. Samengevat past het voorliggende initiatief binnen de woonbehoefte in de regio en de gemeente Valkenswaard en is de ontwikkeling passend binnen de regionale afspraken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard

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

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

Afweging

Het voorliggende initiatief omvat de nieuwbouw van woningen aan de rand van de bebouwde kom van Valkenswaard, ter vervanging van een bestaand bedrijfspand. De beoogde woningen sluiten aan bij behoeften van de bovengenoemde doelgroepen. De appartementen zijn gezien hun omvang, ligging en tuin met name geschikt voor senioren op de begane grond en op de verdiepingen voor starters. De grondgebonden woningen zorgen voor een behoefte binnen de krappe markt voor starters.

Middels de voorliggende ontwikkeling wordt daarnaast een einde gemaakt aan de huidige leegstand van een pand. Gelet op de omgeving van het plangebied is er voor het huidige bedrijfspand weinig tot geen mogelijkheden voor een herstructurering. Daarnaast zijn de toegestane planologische functies niet passend binnen een gebied wat gekenmerkt wordt door woningen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de locatie bestemd tot 'Wonen', waardoor ook de planologische mogelijkheden voor volumineuze detailhandel zullen komen te vervallen. Hierdoor wordt bijgedragen aan de concentratie van dergelijke voorzieningen op een andere passender locatie.

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

3.4.2 Woonvisie gemeente Valkenswaard 2014-2020

In de Woonvisie wordt kwantitatief en kwalitatief richting gegeven aan de toekomst van het wonen in Valkenswaard. De gemeente Valkenswaard beschrijft onder meer de volgende prioritaire opgaven:

- **Mogelijkheden creëren voor starters.** De gemeente wil jongeren behouden en aantrekken. De opgave blijft om te voorzien in voldoende aanbod. In de bestaande voorraad wordt ruimte geboden aan starters, zoals het herstructureren van bijvoorbeeld complexen.
- **Inspelen op vergrijzing.** De gemeente wil voornamelijk in de eigen behoefte voorzien. Voor ouderen, maar ook voor starters geldt dat de doelgroepen vragen om kleinere huisvesting. Er liggen kansen voor het realiseren van levensloopbestendige woningen voor ouderen.
- **Aanpak van probleemsituaties.** De stagnatie van nieuwbouwprojecten heeft tot gevolg dat op een aantal locaties leegstaande en te slopen panden het beeld negatief bepalen.
- **Transformeren en flexibiliseren van de bestaande woningvoorraad.** Gezien de toename van onder meer het aantal ouderen zal meer prioriteit komen te liggen bij de geschiktheid van de bestaande woningvoorraad.
- **Faciliteren van leefomgevingsgericht werken en duurzame wijken.**

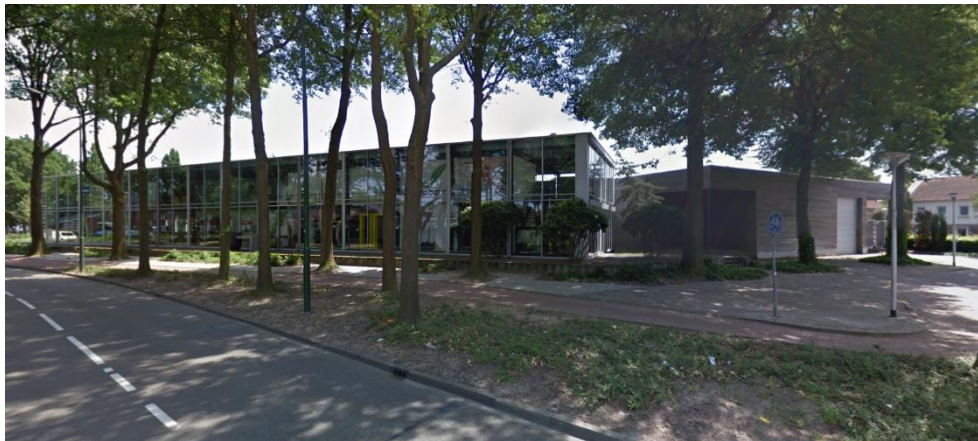
In de Woonvisie wordt het aantrekken en behouden van jongeren gezien als een vereiste voor de noodzakelijke toekomstige opbouw van de bevolking en beroepsbevolking. Daarom is het noodzakelijk te voorzien in voldoende huisvesting voor starters op de woningmarkt. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 12 grondgebonden starterswoningen, alsmede in goedkope koopappartementen, waarmee in deze behoefte wordt voorzien. De ontwikkeling speelt daarmee ook in op het Woonwensenonderzoek Zuidoost-Brabant 2017. Voor de gemeente Valkenswaard is onderzocht dat vooral potentiële starters de komende vijf jaar willen verhuizen in de gemeente Valkenswaard. Regionaal is er sprake van een toename van oudere een- en tweepersoonshuishoudens en stijgt de vraag naar nultredenwoningen en bestaat er een tekort aan appartementen. Het planinitiatief voorziet in deze behoefte door de toevoeging van 24 levensloopbestendige appartementen (met lift), met een verschillende omvang (van klein tot groot).

Samengevat is deze ontwikkeling passend binnen de uitgangspunten van de Woonvisie. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar bijlage 1, ladderonderbouwing.

4. BESTAANDE SITUATIE

4.1 Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit

Het plangebied is gelegen aan de Willibrorduslaan 87, aan de rand van de bebouwde kom van Valkenswaard. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Geenhovensedreef en is gelegen in de oksel van de Willibrorduslaan en Bonifaciusstraat. Het plangebied is grotendeels gelegen binnen een woongebied met incidenteel de aanwezigheid van bedrijvigheid. In de huidige situatie is er een verzameling aan bedrijfspanden aanwezig, waarbij de bebouwing is georiënteerd op de Geenhovensedreef. De bebouwing bestaat voornamelijk uit twee bouwlagen met plat dak en de bebouwing richting de woonwijk uit 1 bouwlaag met plat dak. Rondom het gehele terrein zijn parkeerplaatsen gesitueerd. Het plangebied zelf is in de huidige situatie volledig verhard. Het overige deel van het plangebied is begroeid met bomen en hagen die het perceel afbakenen.



Figuur 4.1: Weergave huidige situatie. Figuur boven geeft weergave vanuit de Geenhovensedreef. Figuur beneden geeft weergave vanuit de Willibrorduslaan.

Het plangebied is vanaf de Geenhovensedreef, via de Kempischebaan en Willibrorduslaan te bereiken. De Geenhovensedreef vormt daarmee de ontsluiting van de zuidelijk gelegen woonwijk, waarbij deze weg als tussenverbinding fungeert tussen de Nieuwe Waalreseweg en de N69. Door de huidige situering van de bebouwing, richting de Geenhovensedreef, ontstaat er een achterkantsituatie. Het huidige straatbeeld is hierdoor rommelig, in combinatie met de ongeordende parkeerstructuur. De bebouwing is niet passend binnen het stedenbouwkundig structuur waar met name woningen zijn gesitueerd bestaande uit twee bouwlagen met kap. De ontwikkeling zal leiden tot een betere stedenbouwkundige afronding van het gebied.

4.2 Fysieke milieuwaarden

4.2.1 Water

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

Beschrijving van waterrelevant beleid

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

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

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

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

Onderzoek

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

de gemeente Valkenswaard). Voor de volledige onderbouwing van het wateraspect wordt verwezen naar bijlage 2 van onderhavige toelichting.

Hydrologische situatie

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland (ahn.nl), bevindt het maaiveld op de planlocatie alsmede op de rondom gelegen wegen op een hoogte van gemiddeld 24,1 m +NAP. De planlocatie ligt volgens de bodemkaart van Nederland, in een niet-gekarteerd gebied (bebouwing). Voor zover bekend heeft er nog geen locatiespecifiek bodemonderzoek plaats gevonden. Op basis van een boormonsterprofiel van een nabij gelegen grondboring (archief TNO) lijkt de bodem tot 5,0 meter beneden maaiveld overwegend te bestaan uit zwak siltig, matig fijn tot grof zand. In de ondergrond kunnen leemlagen voorkomen.

In de directe omgeving van de planlocatie aan de Geenhovensedreef en de Willibrorduslaan, is een grondwaterpeilput gelegen (meetpunt B57E0712, meetperiode 2016 tot 2018). Op basis van de gegevens van deze grondwaterpeilput alsmede de grondwaterstromingsrichting wordt voor de planlocatie uitgegaan van een Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van circa 22,4 m +NAP*. Hiermee zou de GHG zich op $\pm 1,7$ m -mv bevinden. De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings-, grondwaterwin-, of attentiegebied.

Oppervlaktewater

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

Afvalwater

In de wegen rondom de planlocatie is een gemengd rioolstelsel gelegen. Het afvalwater van de nieuwe woning en appartementen zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zullen in overleg met de gemeente besproken moeten worden in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Hemelwater

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

Om een indicatie te geven van het toekomstig verhard oppervlak is uitgegaan van de situatietekening zoals opgenomen in het document 'Massastudie nieuwbouw 24 appartementen en 12 grondgebonden woningen, hoek Geenhovensedreef-Willibrorduslaan te Valkenswaard' d.d. 09-11-2020 zoals opgenomen in bijlage 2 van de rapportage. In het kader van de watertoets wordt 50% van het netto kaveloppervlak (kaveloppervlak- woningen) beschouwd als aanneme voor de toekomstige omvang van de bijbouwen en tuin/erfverhardingen op de particuliere percelen. Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak afnemen met 170 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 2.995 m².

Conform het beleid van de gemeente Valkenswaard dient in geval van herbouw of inbreidingsplannen groter dan 200 m² als inspanningsverplichting 15 mm hemelwater per m² op eigen terrein geborgen te worden. Ten aanzien van de ontwikkeling en het toekomstig verhard oppervlak is een compenserende berging benodigd van circa 45 m³ (2.995 m² x 0,015 m).

Bij nieuwe ontwikkelingen dient hemelwater geïnfiltreerd te worden op eigen terrein. Het beheer, onderhoud en eigendom van de voorziening zal dan ook bij de perceeleigenaren zijn gelegen. De gemeente kan eventueel voorzieningen treffen in het openbaar gebied om het water op te vangen en te infiltreren. In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) dan ook niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat worden verwerkt. Vanuit de gemeente wordt het wenselijk geacht gebruik te maken van bewezen technieken. De waterbergingsoplossing zal in overleg met de waterspecialist van de gemeente Valkenswaard besproken moeten worden. Welke voorzieningen hiertoe zullen worden getroffen, is in dit stadium nog niet nader uitgewerkt. In het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om voorzieningen van deze capaciteit te kunnen realiseren. Het type voorziening en de exacte ligging en dimensionering zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. Hierbij worden de aandachtspunten, onder meer beschreven in bijlage 2, in acht genomen. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voldoende waterberging dient te worden gerealiseerd.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn er ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw. De watertoets is voorgelegd aan de Waterschap de Dommel. Deze hebben aangegeven dat zij kunnen instemmen met de bevindingen. Wel vraagt het waterschap nadrukkelijk aandacht voor een voldoende hoge drempel voor de inrit van de parkeerkelder om te voorkomen dat de parkeerkelder vol loopt tijdens water-op-sstraat-situaties. Daarnaast is het begrip 'waterhuishoudkundige voorzieningen' in de planregels op verzoek van het waterschap aangevuld.

4.2.2 Bodem

In het kader van een bestemmingswijziging dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De onderzoekresultaten zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage, in bijlage 3.

Onderzoek

Verkendend bodem

Op basis van de beschikbare gegevens is uitgegaan van de onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL). Hierbij is enkel het buitenterrein onderzocht, inpandig is niet geboord. Zintuiglijk zijn lokaal in de bovengrond puinbismengingen waargenomen. Analytisch zijn in de puinhoudende bovengrond (MM1) lichte verontreinigingen met PCB's, PAK en minerale olie

aangetoond. De zintuiglijk onverdachte bovengrond (MM2) is licht verontreinigd met PCB's. In de zintuiglijk onverdachte ondergrond (MM3) is een lichte verontreiniging met PAK aangetoond. In het grondwater (B01) komen barium, cadmium, kobalt, zink, xylenen en naftaleen licht verhoogd voor.

Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de onderzochte parameters echter niet overschreden. De uitvoering van een nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt als adequaat beoordeeld.

Verkennd asbest

Uitgegaan is van de norm NEN 5707 en een kleinschalige asbest onverdachte locatie. Ten behoeve van onderhavig onderzoek zijn verdeeld over het buitenterrein van de onderzoekslocatie tien asbestinspectiekuilen gemaakt, drie inspectiekuilen zijn doorgezet tot 0,5 meter onder de puinhoudende bovengrond. Bij zowel de maaiveldinspectie als de visuele inspectie van de asbestinspectiegaten is géén asbesthoudend of asbestverdacht materiaal in of op de bodem aangetroffen.

Uit de asbestanalyses blijkt dat het puinhoudende in mengmonster MMAB01 een 'gewogen' asbestgehalte van 21,9597 mg/kg d.s. is gemeten. In de puinhoudende bovengrond MMAB02 is geen asbest boven de detectiegrens gemeten. De gemeten 'gewogen' asbestgehalten liggen (ruim) beneden de restconcentratienorm en interventiewaarde van 100 mg/kg d.s.. Ook de grenswaarde voor nader bodemonderzoek, 50 mg/kg d.s., wordt niet overschreden.

De hypothese 'asbest onverdacht' kan worden gehandhaafd, het uitvoeren van een nader onderzoek is echter niet aan de orde.

Conclusie

De onderzoeksresultaten zijn voorgelegd aan de omgevingsdienst. De omgevingsdienst heeft ingestemd met de conclusies van het verkennend bodemonderzoek. De omgevingsdienst geeft aan dat bij onderhavig bodemonderzoek enkel het buitenterrein onderzocht en is inpandig niet geboord. In het kader van de omgevingsvergunning bouwen zal te zijner tijd (ná de sloop van de aanwezige bebouwing) derhalve nog wel aanvullend onderzoek (van in ieder geval de bovengrond) dienen te worden verricht ter plaatse van de bebouwing.

Het hergebruiken van grond valt onder de regels van de Besluit bodemkwaliteit. Indien als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie (bijv. bij het bouwrijp maken van het terrein) grond vrijkomt die niet op locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. In het kader van het tijdelijk handelingskader PFAS zal de grond in dat geval mogelijk (afhankelijk van bestemming) ook dienen te worden onderzocht op PFAS.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.2.3 Ecologie

Natuurwetgeving

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

Toetsing

Om te beoordelen of het planvoornemen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, heeft BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport, zoals bijgevoegd in bijlage 4.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux", bevindt zich op circa 1,4 kilometer afstand ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een appartementencomplex en een 12-tal woonhuizen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet uit te sluiten. Om op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase te kunnen uitsluiten, is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat bij de aanlegfase en de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage. Op basis van de recente uitspraak (zie ABRvS 20 januari 2021, 201702813/1/R3), zal naar verwachting

Wat betreft gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid is het plangebied niet gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 300 meter ten oosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beschermde houtopstanden

Binnen de voorgenomen plannen zal de laanbeplanting, bestaande uit met name oudere bomen, aan de Hertog Janstraat en de Geenhovensdreef in de huidige staat behouden blijven. De laanbeplanting aan de Willibrorduslaan en de Bonifaciusstraat, welke voornamelijk uit jongere bomen bestaat, zullen

waar mogelijk worden ingepast in de toekomstige situatie. Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming

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

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

Conclusie

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

4.2.4 Geluidhinder

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

Woningen zijn geluidgevoelige objecten. Aangezien het plangebied binnen de onderzoekszone van omliggende wegen ligt, is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage zoals weergegeven in bijlage 6.

De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Kempischebaan en Geenhovensedreef. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden de nabijgelegen niet gezoneerde 30 km/uur wegen ook in het onderzoek betrokken. Het gaat hierbij om de volgende relevante 30 km/uur wegen: Bonifaciusstraat, Nieuwstraat, Willibrorduslaan, en de Geenhovensedreef heeft ten westen van het plan tevens een parallel lopende 30 km/uur weg die overgaat in de Hertog Janstraat.

In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor elke woning en gevelzijde van het appartementencomplex zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2020.1. De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 59 dB. Alleen ten gevolge van het 50 km/uur deel van de Geenhovensedreef treden overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met maximaal 11 dB overschreden op de rechterzijgevel en voorgevels van het appartementencomplex en op de voorgevel van woning 9 t/m 12. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Voor de Geenhovensedreef is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende financiële of stedenbouwkundige bezwaren. Voor het appartementencomplex en woning 9 t/m 12 is een aanvraag voor een hogere waarde noodzakelijk. Hiervoor dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt hier rekening mee gehouden.

Conclusie

Voor het plan dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Geenhovensedreef (50 km/uur deel) een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd. De gemeente kan hierbij de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen:

- de geluidsbelasting op de voorgevel van het appartementencomplex en woning 9 t/m 12 bedraagt ten hoogste 59 dB ten gevolge van het gezoneerde deel van de Geenhovensedreef;
- de berekende geluidsbelastingen zijn lager dan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB;
- alle appartementen en woningen met overschrijding beschikken aan de achterzijde over geluidluwe gevels;
- onderzoek naar de geluidwering van de gevels garandeert het akoestisch klimaat in de woningen;
- bron- en overdrachtsmaatregelen voor de Geenhovensedreef zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;
- met het plan wordt een nieuwe invulling aan het terrein gegeven.

Voor het appartementencomplex en woning 9 t/m 12 is een aanvraag voor een hogere waarde noodzakelijk. Hiervoor dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

4.2.5 Luchtkwaliteit

Regelgeving

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

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

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

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

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

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

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	234
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO_2 in $\mu g/m^3$	0,17
PM_{10} in $\mu g/m^3$	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

heersende luchtkwaliteit. Volledigheidshalve is ook de verwachte verkeersgeneratie meegenomen in de NIBM-tool. Hieruit blijkt dat het project 'niet in betekende mate' is.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

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

Grenswaarden Wlk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) ligt de concentratie PM_{2,5} in 2020 ter plaatse tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ tussen de 18 en 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

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

4.2.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemene uitgangspunten

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de

gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen, op basis van de aspecten stof, geur, geluid en gevaar.

Toetsing

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

Het voorliggende plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Valkenswaard. Gelet op de omgeving kan het gebied worden aangemerkt als 'rustig woongebied'. In de directe omgeving van het plangebied zijn uitsluitend bedrijven in de milieucategorie 1 of 2 toegestaan. De meest dichtbij gelegen bedrijf is gelegen op 36 meter afstand tot het plangebied. Er wordt daarmee ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 30 meter voor milieucategorie 2 bedrijven.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een groot sportcomplex, met daarbij ook voorzieningen voor buitensporten. Een dergelijke functie wordt op basis van de VNG-brochure aangemerkt als categorie 3.2 bedrijf, waarvoor een minimale richtafstand geldt van 100 meter. Het sportterrein is gelegen op een afstand van circa 120 meter tot het plangebied, waarmee wordt voldaan aan de richtafstanden.

Conclusie

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

4.2.7 Externe veiligheid

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

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

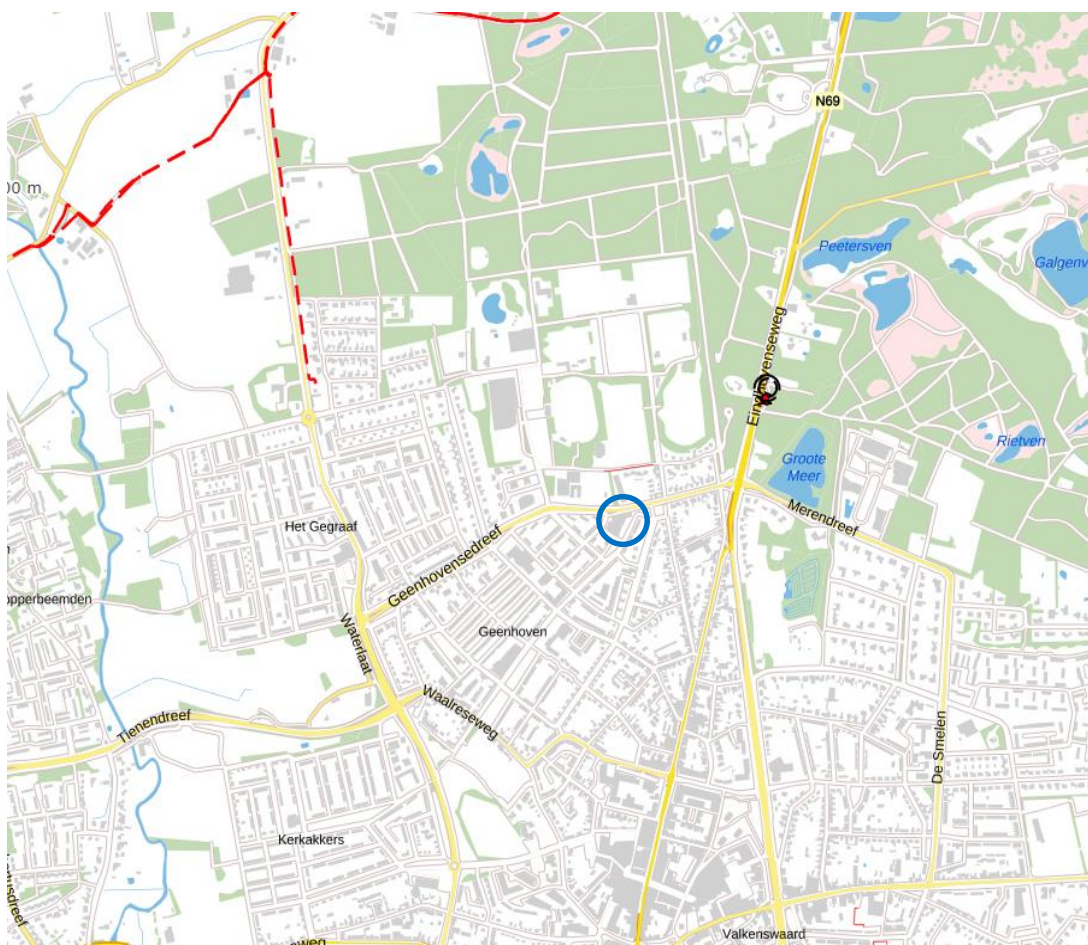
Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

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

Toetsing

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



Figuur 4.2: Uitsnede Risicokaart.

Risicovol transport over wegen, spoorwegen, water en door buisleidingen

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

Risicovolle bedrijvigheid

In de wijde omgeving van het plangebied geen zijn risicovolle inrichtingen gelegen. De meest dicht gelegen inrichting betreft een tankstation met LPG aan de Eindhovenseweg 248, op circa 500 meter ten noordoosten van de planlocatie. Het invloedsgebied van deze inrichting bedraagt 150 meter. Het plangebied is daar ruimschoots buiten gelegen. Het plangebied ligt daarnaast ook niet binnen het invloedsgebied van verder weg gelegen risicovolle inrichtingen.

Conclusie

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

4.2.8 Kabels en leidingen

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

4.2.9 M.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage. Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.3 Historische kwaliteit

4.3.1 Archeologie

Algemeen

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

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

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Beleid

In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' opgenomen. Op de beleidskaart van de gemeente Valkenswaard valt het plangebied binnen een zone met Categorie 4, wat overeenkomt met een hoge archeologische verwachting. In dit gebied is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld. Aangezien deze ondergrenzen met de bouw van de woningen wordt overschreden, is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage, zoals bijgevoegd in bijlage 7.

Onderzoek

Het plangebied ligt al vanaf het Laat-Paleolithicum in een aantrekkelijk gebied voor menselijke activiteit en bewoning gezien de ligging op relatief hoog gelegen dekzandwelvingen tussen twee beekdalen. Mogelijk zijn de dekzandafzettingen in de loop van het Holoceen binnen het plangebied bedekt geraakt door nieuwe lokale zandverstuivingen. Op basis van het bureauonderzoek is voor deze landschapselementen een gespecificeerde archeologische verwachting per periode opgesteld. Voor de periode Laat-Paleolithicum t/m Neolithicum geldt een lage verwachting. Ondanks de gunstige ligging van het plangebied in deze periode zijn er geen archeologische resten uit deze tijd in de omgeving van het plangebied bekend. Voor het aantreffen van resten uit de Bronstijd t/m Nieuwe tijd geldt een middelhoge archeologische verwachting. Mogelijk zijn de archeologisch relevante niveaus verstoord door de bouw en sloop van een aantal gebouwen sinds 1963.

Tijdens het verkennende booronderzoek is een laagopeenvolging van verstoring op dekzand aangetroffen. Er zijn geen landduinafzettingen gezien. De verstoring reikt tot 0,75 – 1,05 m beneden maaiveld (23,28 - 24,03 m + NAP). In het dekzand zijn in geen van de boringen bodemhorizonten waargenomen. Een groot deel van het plangebied is momenteel bebouwd. Op de beleidskaart van de gemeente Valkenswaard geldt voor het bebouwde deel geen onderzoeksplicht. Het verkennend booronderzoek wijst uit dat ook in de omliggende grond het archeologisch relevante niveau, de top van het

dekzand, door de bouw en sloop van gebouwen sinds 1963 verstoord is geraakt. De middelhoge archeologisch verwachting voor de periodes Bronstijd t/m Nieuwe tijd kan daarom worden bijgesteld naar laag.

Op basis van de resultaten van het hier gerapporteerde onderzoek adviseert Salisbury Archeologie het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen plannen. Het archeologisch relevante niveau blijkt niet meer intact te zijn, het plangebied is grootschalig verstoord door bodemingrepen vanaf de tweede helft van de 20e eeuw. De middelhoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de Bronstijd t/m Nieuwe tijd is bijgesteld naar laag.

Ook in een vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Over de bevindingen en aanbevelingen uit dit onderzoek dient contact opgenomen te worden met de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Valkenswaard.

De archeologische dubbelbestemming is op basis van deze onderzoeksresultaten niet meer benodigd en daarom ook niet meer opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Selectieadvies

De onderzoeksresultaten zijn voorgelegd aan de omgevingsdienst. Zij hebben ingestemd met de conclusies van het rapport. Met de uitvoering van dit archeologische onderzoek is de archeologische waarde van het gebied in voldoende mate vastgesteld. Vanwege de verstoorde bodemopbouw, is de archeologische verwachting bijgesteld naar laag. Archeologisch vervolgonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

4.3.2 Cultuurhistorie

Het bestaande pand in het plangebied betreft geen karakteristiek pand dan wel een pand van cultuurhistorische waarde. Voor het overige bevinden zich binnen het plangebied en in de omgeving geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of elementen aanwezig die door deze ontwikkeling onevenredig worden aangetast.

Conclusie

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

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Stedenbouwkundig plan

In het plangebied is de ontwikkeling van een nieuw appartementengebouw met daarin 24 appartementen en de bouw van een 12 grondgebonden woning voorzien. De bestaande bebouwing wordt hiertoe gesloopt. Het overige deel van het perceel wordt ingevuld met tuinen, paden, groenvoorzieningen en parkeergelegenheden.

Qua bouwmassa en ruimtelijke uitstraling zal het appartementengebouw aansluiten bij de omliggende bebouwing aan de Geenhovensedreef. Het appartementengebouw zal bestaan uit drie bouwlagen, en de entrees van de appartementen is gesitueerd aan de zijde van Willibrorduslaan en Geenhovensedreef. De galerij van het appartementengebouw zal aan de zijde van de Willibrorduslaan worden gerealiseerd. De appartementen op de verdiepingen zijn zowel via een trap als met een lift bereikbaar.



Figuur 5.1: Situatietekening nieuwe situatie.

De grondgebonden woningen zullen in de hoek van de Willibrorduslaan/ Bonifaciusstraat worden gebouwd, bestaande uit twee bouwlagen met kap. Hierbij wordt aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige structuur van het gebied. Omliggende woningen bestaan namelijk ook voornamelijk uit twee bouwlagen met kap. Parkeerplaatsen worden aan de voorzijde van de woningen, met name aan de Bonifaciusstraat gesitueerd. De achtertuinen met bergingen worden gesitueerd richting het centrale plein, waardoor een soort 'hofje' ontstaat.

Centraal in het plangebied zal op maaiveld parkeergelegenheid worden gerealiseerd. Om aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen, zal onder het plein tevens een parkeerkelder worden gerealiseerd. In deze kelder zullen ook bergingen voor de appartementen worden gerealiseerd. De parkeerkelder is via de Willibrorduslaan via een hellingbaan te bereiken.

Ten opzichte van de bestaande situatie is sprake van een verbetering van de beeldkwaliteit van de bebouwing en het straatbeeld. Het huidige gebouw aan de zijde van de Willibrorduslaan wordt vervangen door een kwalitatief hoogwaardig appartementengebouw en grondgebonden woningen. Het rommelige straatbeeld, ontstaan door de 'achterkanten' van het huidige bedrijfspand, zal door onderhavige ontwikkeling worden verwijderd. Daarnaast zal ook het parkeerstructuur in dit deel van het wijk worden geordend wat bijdraagt aan een rustiger straatbeeld.

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

5.2 Verkeer en parkeren

5.2.1 Verkeer

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de omliggende bestaande wegen. Het appartementengebouw is te bereiken door middel van een nieuwe in- en uitrit ter hoogte van de Willibrorduslaan. Aan de voorzijde van de Bonifaciusstraat zullen parkeervakken worden gerealiseerd.

De nieuwe woningen hebben een bepaalde verkeersgeneratie tot gevolg. Deze wordt berekend aan de hand van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381). Qua ligging en stedelijkheidsgraad is hierbij uitgegaan van de ligging in het rest bebouwde kom in een gematigd stedelijk gebied. Voor de appartementen is uitgegaan van mid-deldure koopappartementen en voor de woningen van de categorie 'koop', 'huis' en 'tussen/hoek'.

Op basis van deze uitgangspunten ligt de verkeersgeneratie voor de 24 appartementen op 144 motorvoertuigbewegingen per etmaal en de verkeersgeneratie voor de grondgebonden woningen op 90 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In totaal ligt de verkeersgeneratie van het plan hiermee op maximaal 234 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Om te bepalen of er sprake is van een toename van verkeer dient de verkeersgeneratie van de voormalige functie in het plangebied te worden vergeleken met de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen. Het bestaande pand is planologisch bestemd voor onder andere (detail)handel in volumineuze goederen. Voor de huidige situatie is daarom gekozen voor de functie 'woonwarenhuis/woonwinkel, waarvoor per 100 m² bvo een verkeersgeneratie wordt verwacht van 10,5 motorvoertuigen per etmaal.

In de huidige situatie heeft het bouwvlak een oppervlakte van circa 2.350 m². De maximale bouw- en goothoogte bedraagt 10 meter, waardoor twee bouwlagen kan worden gerealiseerd. Het bouwvlak mag voor maximaal 95% worden bebouwd. Op basis van deze uitgangspunten is 4.465 m² bvo maximaal toegestaan, waarvoor een verkeersgeneratie wordt verwacht van 468 motorvoertuigen per etmaal.

Vergeleken met deze bestaande situatie neemt de verkeersgeneratie van en naar het plangebied hierdoor aanzienlijk af bij de voorliggende ontwikkeling naar wonen. De verkeersgeneratie zal door onderhavige ontwikkeling worden gehalveerd. Er worden dan ook geen belemmeringen verwacht met de verkeersafwikkeling op de wegen rond het plangebied.

5.2.2 Parkeren

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

De parkeernota is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Er moet sprake zijn van een eenduidige norm die op eenvoudige wijze binnen de gemeente kan worden toegepast;
- Op basis van de parkeernormen is duidelijkheid richting projectontwikkelaars en bouwers te geven over het aantal te realiseren parkeervoorzieningen.

In de nota is onderscheid gemaakt in diverse functies (waaronder verschillende typen woningen) en naar gebiedstypen (centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied). Het plangebied ligt in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Hieronder is in het tabel weergegeven hoe de parkeerbehoefte is berekend. Deze parkeerberekening is afgestemd met de gemeente en ook akkoord bevonden in het collegebesluit op het principeverzoek van 15 december 2020.

Woningtype beleidsnota	Parkeernorm	Aantal	Parkeerbehoefte
Woning type II	1,8	19	34,2
Woning type III	1,55	9	13,95
Seniorenwoning	1	8	8
TOTAAL: 57 parkeerplaatsen			

In figuur 5.2 is de situatietekening van de nieuwe ontwikkeling opgenomen. Hierop is te zien dat op de omliggende wegen op maaiveld 18 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op het centrale plein zullen daarnaast op maaiveld 20 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Om te voorkomen dat meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd zal onder het centrale plein een parkeerkelder worden aangelegd, welke ruimte biedt voor 19 parkeerplaatsen. Het realiseren van de parkeerplaatsen op eigen terrein gaat ten koste van een beperkt aantal parkeermogelijkheden in de openbare ruimte. In maart 2021 is een parkeeronderzoek uitgevoerd rondom de beoogde ontwikkeling. De hoogst gemeten parkeerdruk is 67%, wat toelaatbaar is. Er zijn nog voldoende parkeermogelijkheden in de directe omgeving. Het realiseren van de parkeerplaatsen voor dit plan heeft dan ook geen significante nadelige invloed op de parkeerdruk. Het parkeeronderzoek is te vinden in bijlage 9.

Op basis van het bovenstaande worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de parkeernorm conform de gemeentelijke parkeernota. Er worden dan ook geen parkeerproblemen verwacht als gevolg van de ontwikkeling.

6. UITVOERINGSASPECTEN

6.1 Handhaving

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

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

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

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

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. Inzichtelijke en realistische regeling. Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet, niet onnodig beperkend of inflexibel en goed controleerbaar. De regels behoren dan ook niet meer dan noodzakelijk is te regelen.
4. Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De rechtssituatie gaat specifiek een rol spelen als in het kader van toezicht en handhaving teruggegrepen moet worden op het overgangsrecht, zoals dat in het geldend bestemmingsplan is beschreven. Op grond van het overgangsrecht is met objectieve feiten vast te stellen hoe de rechtssituatie is en of er bouw- en of gebruiksregels worden overtreden.

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

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van in totaal 36 wooneenheden. Dit betreft een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro, waardoor kostenverhaal in principe is vereist. De gemeente en de initiatiefnemer hebben hiertoe een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal is vastgelegd.

7. JURIDISCHE REGELING

7.1 Algemeen

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

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

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

7.2 Artikelsgewijze toelichting

7.2.1 Inleidende regels

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

Begrippen

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

Wijze van meten

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

7.2.2 Bestemmingsregels

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;

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

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

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

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

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Groen

De groenstroken zullen de bestemming 'Groen' krijgen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Tuin

De voortuinen van de 12 grondgebonden woningen krijgen de bestemming 'Tuin'. Hiermee wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan waarbij voor grondgebonden woningen ook met de bestemming 'Tuin' wordt gewerkt. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn aanbouwen in de vorm van erkers toegestaan, mits voldaan wordt aan de gestelde maatvoeringen.

Verkeer

De omliggende wegen en het binnenplein van het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen ten behoeve van de afwikkeling van het verkeer en parkeren toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is tevens een parkeerkelder toegestaan. Hellingbanen ter ontsluiting van de parkeerkelder zijn binnen deze bestemming eveneens toegestaan. Alsmede bergingen voor het appartementengebouw.

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van fietsenstallingen met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan mits de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de te realiseren woningen. Binnen deze bestemming zijn de appartementen en grondgebonden woningen mogelijk gemaakt, alsook de bijbehorende bergingen, tuinen en parkeerplaatsen. Voor het appartementengebouw en de woningen zijn bouwvlakken opgenomen. Per bouwvlak is het maximum aantal wooneenheden en de maximum goot- en bouwhoogte aangeduid op de verbeelding. Het appartementengebouw is op de verbeelding mogelijk gemaakt middels de bouwaanduiding 'gestapeld'.

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

7.2.3 Algemene regels

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

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkings- en wijzigingsregels

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

7.2.4 Overgangs- en slotregels

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

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

8. Overleg en inspraak

8.1 Overleg

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

De procedure ziet er als volgt uit:

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

8.2 Inspraak

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

8.3 Zienswijzen

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

