



omgevingsvergunning

Leenderweg 58 Valkenswaard

Valkenswaard

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 12-05-2025
IMRO IDN NL.IMRO.0858.OVLeenderweg58-ON01

PROJECT ruon Leenderweg 58
PROJECTLEIDER Rho adviseurs

OPDRACHTGEVER WRP Vastgoed vof
PROJECTNUMMER 20240806.001

AUTEUR Rho adviseurs
STATUS ontwerp

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeleelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.





Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Projectgebied	9
2.1	Situering	9
2.2	Bestaande juridische regeling	9
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	11
3.1	Historische kwaliteit	11
3.2	Ruimtelijke en functionele kwaliteit	12
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	14
4.1	Ruimtelijke structuur	14
4.2	Functionele structuur	16
Hoofdstuk 5	Planologisch kader	22
5.1	Rijksbeleid	22
5.2	Provinciaal beleid	26
5.3	Regionaal beleid	30
5.4	Gemeentelijk beleid	31
Hoofdstuk 6	Fysieke omgevingswaarden en omgevingsaspecten	39
6.1	Historische kwaliteit	39
6.2	Water	42
6.3	Bodem	48
6.4	Natuur en ecologie (flora en fauna)	50
6.5	Geluid	55
6.6	Verkeer en parkeren	58
6.7	Luchtkwaliteit	60
6.8	Gezondheid	61
6.9	Milieuhygiënische aspecten bedrijven	62
6.10	Externe veiligheid	65
6.11	Kabels en leidingen	68



6.12	M.e.r.-beoordeling	68
Hoofdstuk 7	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	70
7.1	Economische uitvoerbaarheid	70
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	70



Ruimtelijke onderbouwing



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Leenderweg 58-58a te Valkenswaard is een voormalig horecagelegenheid gesitueerd: Zaal Maenen. Het café met bijbehorende danszaal is jarenlang een begrip geweest onder de Valkenswaardse bevolking. Velen hebben hier Carnaval gevierd of dansles gekregen. Met de verdere versobering van de Valkenswaardse horeca in zijn algemeen –mede ingezet door strengere landelijke horeca richtlijnen– is Zaal Maenen de afgelopen jaren minder bezocht.

De uitbraak van het corona virus en de directe en indirecte gevolgen van de pandemie hebben het einde van Zaal Maenen als horecagelegenheid ingeluid. Met het sluiten van de horecagelegenheid is een verdere verpaupering van het pand ingezet. Door achterstallig onderhoud is zowel de bouwtechnische kwaliteit als het algemeen aanzicht, sterk achteruit gegaan. Dit draagt niet bij aan de algemene beeldkwaliteit van dit gedeelte van de Leenderweg, alwaar meerdere panden worden geteisterd door leegstand.

Een transformatie naar woningbouw kan een kwaliteitsimpuls geven aan de locatie en haar omgeving. Initiatiefnemer wil een plan ontwikkelen dat inzet op deze transformatie. Hij wil op de locatie 23 appartementen realiseren. Met het initiatief wordt ingezet op de behoefte aan geschikte woningen voor de jongeren van Valkenswaard.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te regelen, is de gemeente Valkenswaard bereid medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Ter motivering van het besluit is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.



Afbeelding 1.1: huidige situatie projectlocatie (bron: google.com/maps)



Afbeelding 1.2: Luchtfoto projectgebied

Er wordt in deze onderbouwing nader ingegaan worden op de wijze waarop het initiatief aansluit op de



plaatselijke situatie en het beleid dat de gemeente voorstaat. Tevens worden de (stedenbouwkundige) richtlijnen en randvoorwaarden welke aan de basis van de planontwikkeling in de onderbouwing verwoord. De onderbouwing geeft ook de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken weer.

1.2 Leeswijzer

Na hoofdstuk 1 met de aanleiding van het plan, wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de situering van het projectgebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie van het projectgebied en in hoofdstuk 4 wordt de beoogde planontwikkeling omschreven. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in het relevante beleidskader. In hoofdstuk 6 wordt inzicht gegeven in de fysieke omgevingswaarden met onder meer de milieutechnische randvoorwaarden en de historische kwaliteiten. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden besproken in hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2 Projectgebied

2.1 Situering

De projectlocatie is gelegen in Valkenswaard. Een Brabantse gemeente met 31.236 inwoners (jaar 2022) die onderdeel uitmaakt van de Metropoolregio Eindhoven. Onder meer op het gebied van wonen, sport en natuur heeft Valkenswaard een sterke band met deze 'Brainportregio'. Valkenswaard grenst aan de noordzijde aan gemeente Waalre, aan de oostzijde aan gemeente Heeze-Leende en aan de westzijde aan gemeente Bergeijk. Valkenswaard ligt voor een groot gedeelte aan de grens met België. Dit is terug te zien in het straatbeeld: veel Belgische kentekens zijn dagelijks te vinden op de omliggende wegen.

De projectlocatie is gelegen aan de Leenderweg direct tegen het centrum van Valkenswaard. De Leenderweg is één van de oudere lintstructuren die de contouren van het Valkenswaardse centrum al decennia bepaald.

Via de Leenderweg wordt veel verkeer afgewikkeld naar de A2, traject Eindhoven-Maastricht. De snelweg A2 is binnen 6 minuten te bereiken met de auto en de grens met België ligt op 11 autominuten.



Afbeelding 2.1: projectlocatie (bron: stedenbouwkundige visie Buro Lubbers)

De projectlocatie bestaat uit de percelen, kadastraal bekend Valkenswaard sectie F, nummer 81, 2427 en 1931 en plaatselijk bekend Leenderweg 58 en 58a (5555 CE), te Valkenswaard. Ook het perceel Valkenswaard, sectie F, nummer 3697 maakt gedeeltelijk onderdeel uit van het projectgebied. Het projectgebied heeft een oppervlakte van 1.615 m² en is voor ongeveer 75% bebouwd. Aan de voorzijde bevinden zich twee kleine stukjes tuin die grotendeels zijn verhard.

In de bestaande situatie bevindt het café zich aan de voorzijde aan de Leenderweg. Boven het café is een bovenwoning gelegen. De voormalige danszaal bevindt zich het achterste gedeelte van het perceel. Er zijn geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte. Aan de voorzijde is wel een inrit aanwezig.

2.2 Bestaande juridische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het plan 'Warande' vastgesteld op 28 februari 2013 door de gemeenteraad van Valkenswaard.

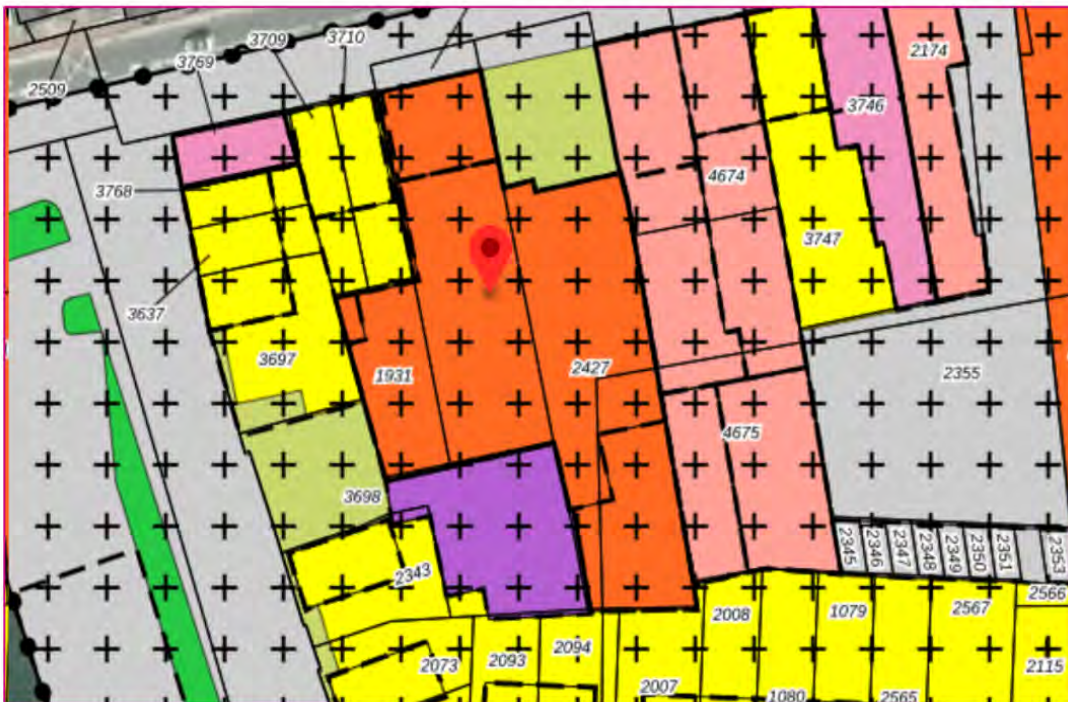
In het projectgebied gelden de bestemmingen 'horeca' (oranje vlak) met bouwvlak, wonen zonder bouwvlak

(gele vlak) en 'tuin' (groene vlak). Binnen de horecabestemming geldt ook de functieaanduiding 'horeca van categorie 5' en 'specifieke vorm van horeca - wonen op de verdieping'. Het bouwvlak mag 100% worden bebouwd en heeft aan de wegzijde een maximale bouw- en goothoogte van 9 meter en verder een maximale bouw- en goothoogte van 4 meter.

Tevens heeft het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4'.

Ook geldt voor de projectlocatie het paraplubestemmingsplan 'Parkeren, Wonen, Retail en Waterberging', vastgesteld op 2 juni 2022.

De beoogde realisatie van 23 appartementen met bijbehorende voorzieningen zoals bergingen, groen en parkeren met een ontsluiting op de Leenderweg kan niet gerealiseerd worden op basis van de planregels van het vigerende bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning is noodzakelijk om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken.



Afbeelding 2.2: uitsnede van vigerende planverbeelding met bestemming 'horeca'

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Historische kwaliteit

Valkenswaard wordt vanouds doorsneden door diverse landwegen die de plaats verbonden met naburige plaatsen. De eerste wegen, ontstaan in de Middeleeuwen, hebben als kenmerk dat ze zorgvuldig de hogere gronden volgen, enigszins bochtig zijn en op enkele plaatsen overgaan in bundels van alternatieve wegen. Aan weerszijden van bruggen of doorwaadbare plaatsen bij beken en rivieren ontstonden wegenwaaiers (tweezijdig). Er bestonden ook eenzijdige wegenwaaiers: de punten waar alternatieve wegen afsplitsten en punten waar een weg het cultuurland verliet en daar het keurslijf van akkers en heiningen kon afschudden. Dergelijke eenzijdige wegenwaaiers markeren dus het punt tot waar de ontginningen strekten. Vanaf het midden van de zeventiende eeuw werden nieuwe met bomen beplante rechte wegen aangelegd ter vervanging van de in slechte staat bevindende en niet-rechtstreekse middeleeuwse wegen.

De projectlocatie is gelegen aan de Leenderweg: een dorpslint dat al sinds jaren één van de ontsluitingen vormt van Valkenswaard. Op historische kaarten van vóór 1850 is de aanwezigheid van de Leenderweg als lint al terug te vinden. In kaarten uit 1850 is voor het eerst lintbebouwing te vinden. De lintbebouwing lijkt rond 1900 te zijn geïntensiveerd. Met de komst van een nieuwbouwwijk rond Den Haas in de jaren '60 wordt Valkenswaard ook achter het lint verder richting Leende uitgebreid.



Afbeelding 3.1: historisch overzicht van het projectgebied (bron: topotijdreis.nl)

3.2 Ruimtelijke en functionele kwaliteit

3.2.1 Bestaande ruimtelijke kwaliteit

De kern van Valkenswaard is, met ongeveer 20.000 inwoners, de grootste kern van de gelijknamige gemeente. De gemeente Valkenswaard is gelegen in het zuiden van de provincie Noord-Brabant, ten zuiden van Eindhoven. De gemeente grenst aan de zuidelijke zijde aan België.

3.2.1.1 Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur van Valkenswaard wordt grotendeels bepaald door vier verkeerslinten. Aan de westzijde bevindt zich de Dommelseweg naar Dommelen die in oostelijke richting overgaat in de Leenderweg naar Leende. Vanuit het zuiden vormt de Luikerweg richting België een lint dat in noordelijke richting overgaat in de Eindhovenseweg naar Eindhoven.

Aan de linten is van oudsher lintbebouwing aanwezig geweest en op de kruising van de verkeerslinten is het centrum van Valkenswaard ontstaan. In kaarten van 1850 is de concentratie van bebouwing op de kruising al te zien op de plek wat we vandaag kennen als de Markt. Niet geheel toevallig wordt deze kruising gekenmerkt door de aanwezigheid van de Sint-Nicolaas kerk, welke als grove korrel in de structuur een dominante plek inneemt. Door de jaren heen is Valkenswaard met name in noordoostelijke en zuidwestelijke richting gegroeid.

De projectlocatie maakt als lintbebouwing onderdeel uit van de Leenderweg. Op kaarten is te zien dat lintbebouwing aan de Leenderweg al sinds 1850 aanwezig is.



Afbeelding 3.2: historische lintenstructuur die van oudsher nog steeds de stedenbouwkundige opzet van Valkenswaard bepaalt

3.2.2 Bestaande functionele kwaliteit

Pand

Het huidige pand dateert uit het bouwjaar 1911 en is in 1929 verbouwd. In 1934 zijn de naastgelegen gebouwen gerealiseerd.

In 1937 of 1939 wordt het pand verworven door de heer A. Maenen, sigarenmaker en koffiehouders die vervolgens in 1941 de een grote uitbouw aan de achterzijde opricht. Eind jaren '60 is de zaal verder uitgebreid en verbouwd tot Zaal Maenen.

De projectlocatie ligt op steenworp afstand van de Statie. De Statie vormt de kop van het centrum van Valkenswaard en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van veel horeca. Op de historische kaarten is



duidelijk te zien dat de Statie vroeger fungeerde als Station voor de trein van Eindhoven naar Brussel, welke spoorlijn in 1973 als weg is overgegaan in de Europlaan: een verkeersader die dominant aanwezig is in de stedenbouwkundige structuur van de bestaande omgeving.

Omgeving

De bebouwing aan de Leenderweg (rondom projectlocatie) geeft een weergave van de diversiteit die deze omgeving te bieden heeft. De hoogte van de gebouwen varieert van 1 laag met kap tot 4 lagen met kap. Dit creëert een interessante dynamiek in de omgeving en geeft een gevoel van levendigheid.

De functies van de gebouwen aan de Leenderweg zijn divers; appartementencomplexen, huizen appartementencomplexen en huizen, maar ook winkels, kantoren en bedrijven. Dit maakt de Leenderweg tot een levendige, veelzijdige omgeving waar mensen wonen, werken en ontspannen.

vanzelfsprekende manier opgevuld door een nieuw volume. De nieuwbouw is hoger dan de naastgelegen panden, maar een bouwhoogte van drie lagen met setback is niet vreemd aan de Leenderweg. Aan de overzijde van het projectgebied is dit onder andere toegepast aan de Leenderweg 55-57, maar ook iets verder in de straat bij het gemeentelijk monument aan de Leenderweg 89.



Afbeelding 4.2 gevelaanzichten plan (bron: Weusten Liedenbaum architecten)

Er is gezocht naar een pandsgewijze opbouw die past bij de plek aan de Leenderweg. De Leenderweg wordt gekenmerkt door een parcellering in de architectuur. Het straatbeeld is een verzameling van gebouwen die ieder hun eigen identiteit hebben. Deze parcellering is ook toegepast in het ontwerp van dit plan. Door een onderscheid te maken in het linker- en rechtergedeelte van het gebouw voor wat betreft te toegepaste materialen. De setback wordt opgetrokken in één materiaal. De entree van het wooncomplex wordt subtiel geaccentueerd in het gevelbeeld.

Ontsluiting

Om de ontsluiting te realiseren heeft initiatiefnemer een naastgelegen perceel aangekocht aan de Hazestraat. Hierdoor is het mogelijk om een ontsluiting te maken van het achterterrein naar de Hazestraat.

Als gevolg van het terugbrengen van het bebouwd oppervlak ontstaat er in het projectgebied ruimte voor parkeren. In het huidige ontwerp zijn op het achterliggende terrein 23 parkeerplaatsen voorzien. Iedere woning heeft een eigen privé parkeerplaats. Het is niet de verwachting dat elk huishouden ook echt een parkeerplaats nodig heeft, aangezien wordt ingezet op een doelgroep met jongeren.

Vanuit het gemeentelijk beleid is ten aanzien van parkeren de 'Beleidsnota Parkeernorming Gemeente Valkenswaard (2008)' van toepassing. Het initiatief is gelegen in de schil van Valkenswaard. Alle woningen zijn worden volgens de 'Beleidsnota Parkeernorming Gemeente Valkenswaard (2008)' aangemerkt als 'woningtype III'. Het programma omvat meer dan vier aan elkaar gebouwde woningen en de woningen hebben een



oppervlakte kleiner dan 60 m².

De volgende parkeernorm geldt: woningtype III, schil centrum: 1,1 pp / woning.

De toekomstige parkeerbehoefte is $23 \times 1,1 \text{ pp} = 25,3$ parkeerplaatsen en daarnaast $23 \text{ won} \times 0,3 \text{ pp} = 6,9$ parkeerplaatsen voor bezoekers, waarmee het totaal uitkomt op afgerond 33 parkeerplaatsen. Ten aanzien van deze behoefte worden 23 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Voor het overige deel wordt in de openbare ruimte geparkeerd. Ten opzichte van de bestaande situatie is sprake van een aanzienlijke verlichting van de parkeerdruk in de openbare ruimte.

Terreininrichting

Om zo min mogelijk verharding in het plan toe te passen, wordt er zo veel mogelijk gewerkt met een combinatie van gras en beton.

Piekbuien, droogte en hittestress kunnen hierdoor worden opgevangen. In het projectuitwerking vormt het groen een belangrijk aspect. De Leenderweg zal een groener beeld krijgen door een voortuintjes met haagjes en heesters. Ook de parkeerplaats krijgt een groene uitstraling door de toepassing van hagen en heesters.

Achter op het perceel is ruimte voor parkeerplaatsen en de bergingen voor de bewoners. De inrit van de parkeerplaats wordt aan weerszijden begeleid met groene plantvakken met beukenhagen en leibomen. Ook aan de achterzijde wordt het plan voorzien van een groene afscheiding van leibomen. Waar mogelijk zullen tegen de bestaande bebouwing om de planlocatie heen klimplanten geplaatst worden.

Voortuin en gezamenlijke tuin

Aan de achterzijde van het gebouw ligt een gezamenlijke tuin voor de bewoners. De woningen aan de achterzijde zijn georiënteerd op deze tuin. De tuin zorgt tevens voor een duidelijke groene scheiding tussen de leefruimte aan de achterzijde van het gebouw en de parkeerruimte verderop. Daarnaast zal er ook een klein voortuintje voor het gebouw komen, wat het straatbeeld vergroent en een duidelijke overgang tussen openbaar en privé laat zien.

Toekomstige ontwikkelingen

De herontwikkeling van de projectlocatie kan tevens aanleiding zijn voor een integralere gebiedsontwikkeling waarbij ook meerdere woningen/percelen in de omgeving participeren. Initiatiefnemer heeft hiertoe in de afgelopen periode het draagvlak onderzocht. Gegeven de versnipperde eigendomssituatie en de verschillende belangen is een integrale gebiedsontwikkeling voor nu niet mogelijk.

4.2 Functionele structuur

Woningbouwprogramma

De ontwikkeling biedt ruimte aan een woningbouwprogramma van 23 appartementen. Hiervan is 33% een sociale huurwoning en 67% een middeldure huurwoning. Op de begane grond is ruimte voor de hoofdentree, drie betaalbare huurwoningen en de bergingen voor alle woningen. De bestaande brandgang tussen

Leenderweg 58 en 56 blijft gehandhaafd. Daarnaast is ruimte voor een lift en een verbinding met het achterterrein. Op iedere verdiepingen zijn zes appartementen gesitueerd met een bijbehorende buitenruimte. Op de eerste en tweede verdieping is de buitenruimte ontworpen als balkons en/of loggia's.

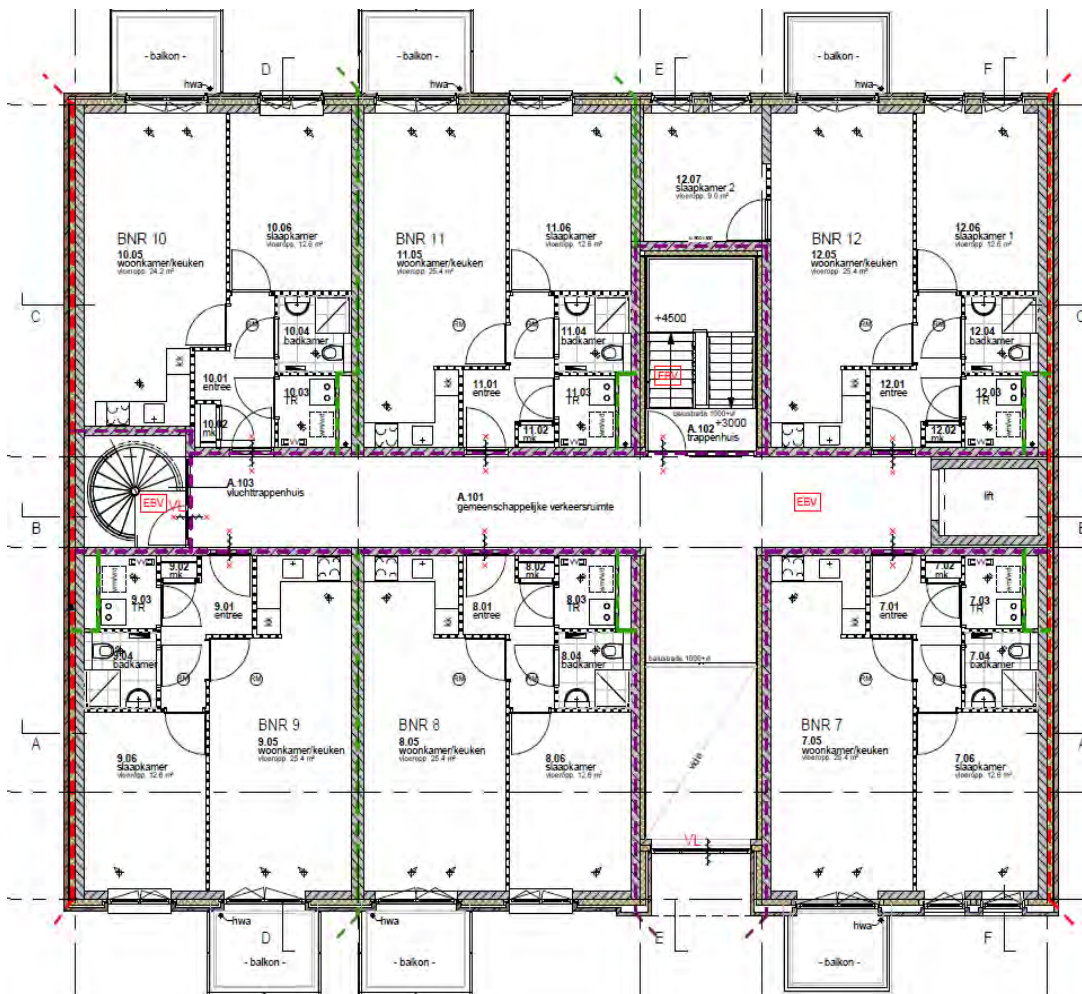
De tweekamer appartementen hebben een woonoppervlakte variërend tussen de 49 en 51 m². De driekamer appartementen hebben een oppervlakte tussen de 61 en 71 m². Met het initiatief wordt ingezet op de behoefte aan geschikte woningen voor de jongeren van Valkenswaard. Alle woningen hebben zodoende een gemiddeld huurprijsniveau van 875 Euro per maand. De beoogde woningbouwsegmentering ziet er als volgt uit:

Tabel: programma

Programma	aantal	percentage
Betaalbare huur	8	35%
middeldure koop of huur	15	65%
totaal	23	100%



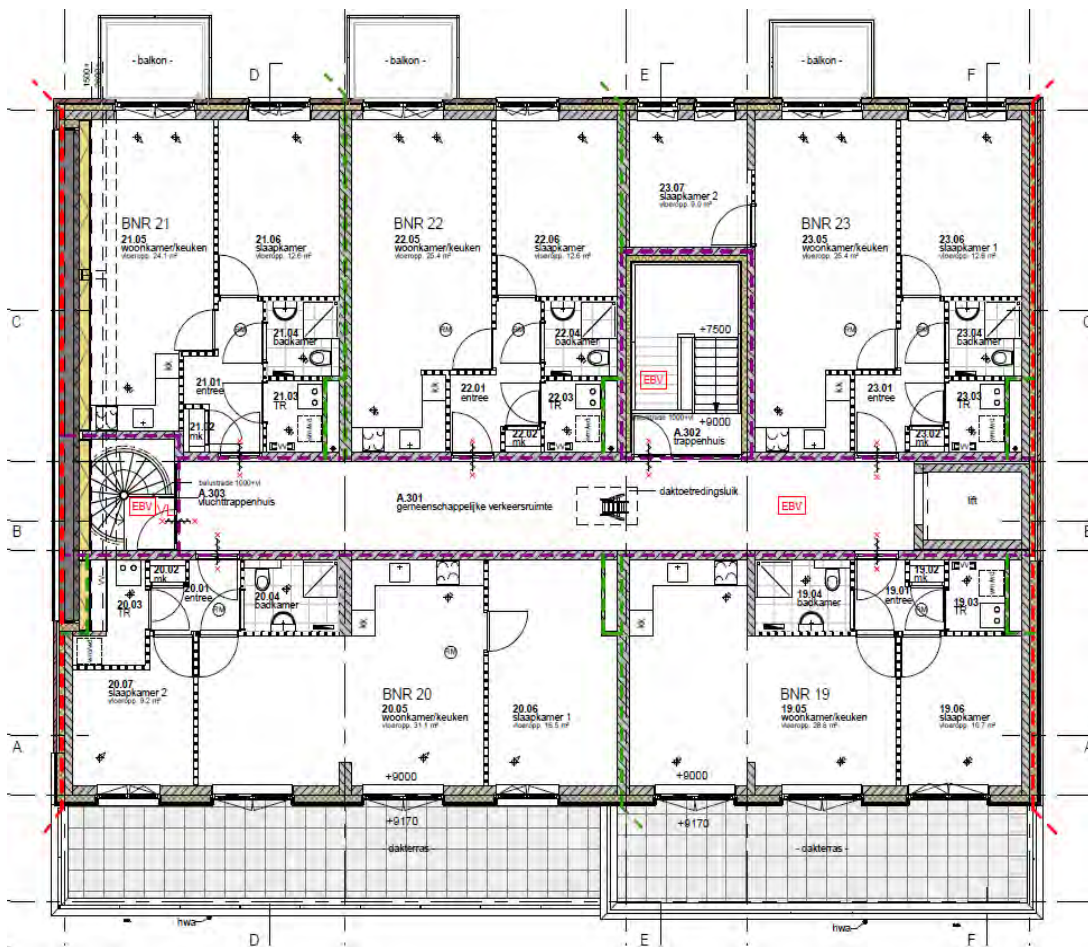
Afbeelding 4.3: indeling begane grondlaag (bron: Weusten Liedenbaum architecten)



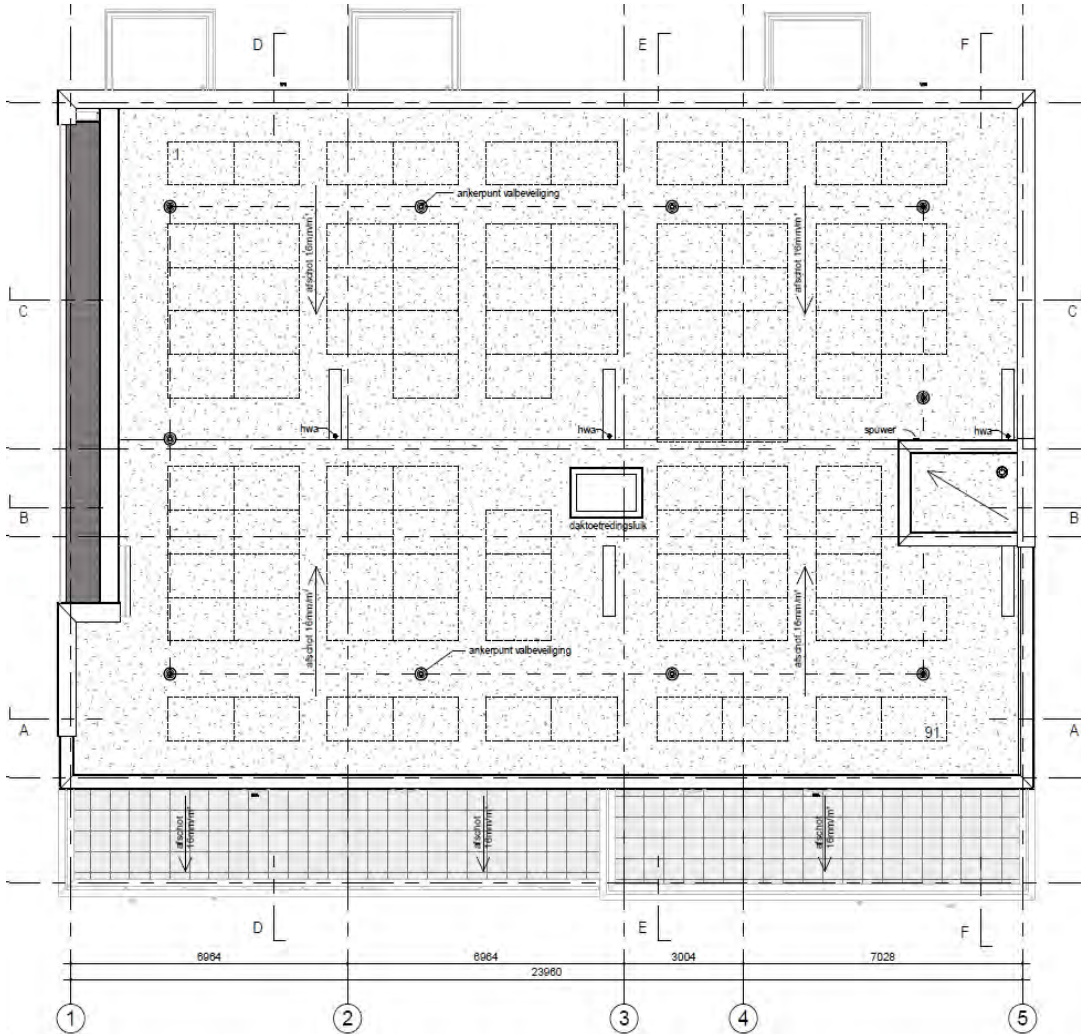
Afbeelding 4.4: indeling 1e verdieping (bron: Weusten Liedenbaum architecten)



Afbeelding 4.5: indeling 2e verdieping (bron: Weusten Liedendbaum architecten)



Afbeelding 4.6: indeling 3e verdieping (bron: Weusten Liedenbaum architecten)



Afbeelding 4.7: dakaanzicht (bron: Weusten Liedenaum architecten)

Hoofdstuk 5 Planologisch kader

Het beleid van de gemeente Valkenswaard vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen van de kom van Valkenswaard worden vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor voorliggend plan worden in de volgende paragrafen het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR bepaalt welke kader stellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn opgenomen in het Barro. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden.

Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie) door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van nationale baten en/of lasten, internationale verplichtingen (bijvoorbeeld werelderfgoederen) of provincie- c.q. land overschrijdende onderwerpen.

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden.

De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

De structuurvisie is relevant wanneer de gemeente ontwikkelingen mogelijk maakt die van nationaal belang zijn.

Beoordeling

Op het projectgebied is geen van de onderwerpen die door het Rijk zijn aangemerkt als nationaal belang, van toepassing. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

5.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro) vloeit voort uit de SVIR. Om de nationale belangen uit de SVIR door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR het Barro in werking getreden. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken van provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen.

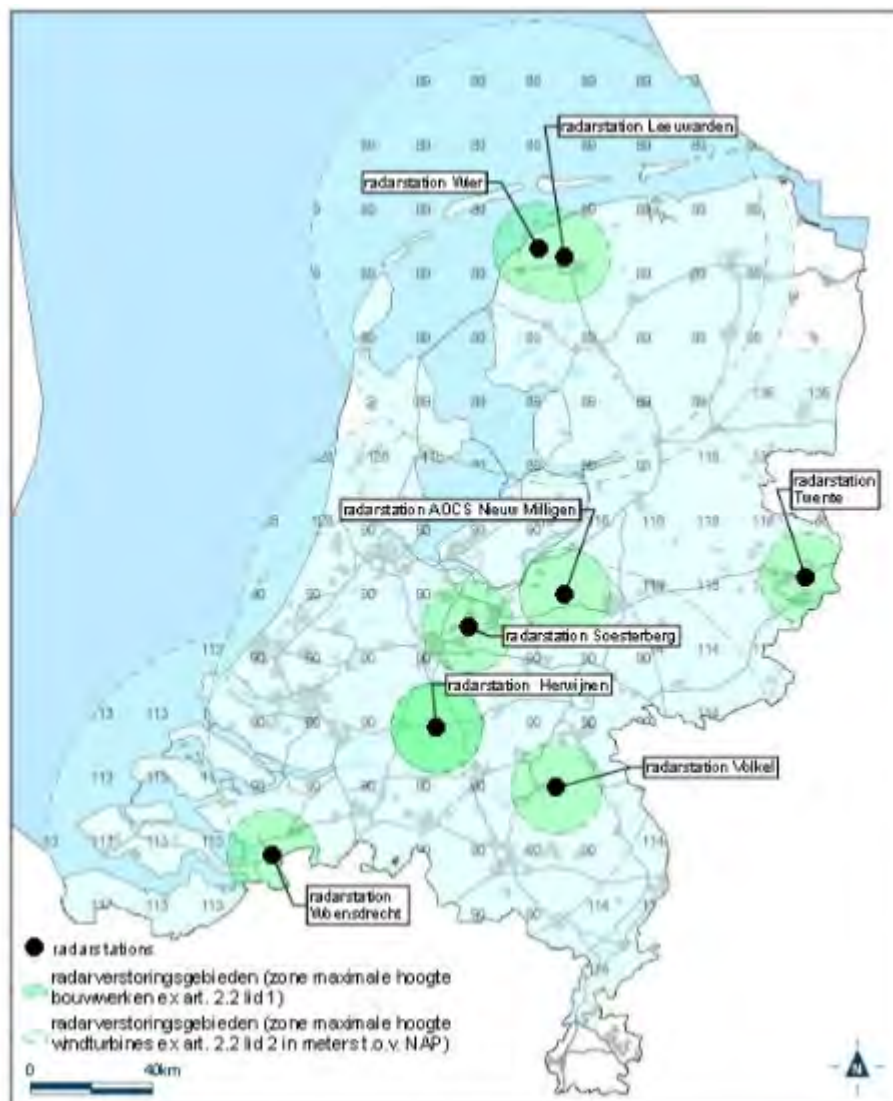
Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Als directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels over de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 14 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Defensie - radarverstoringsgebied

Verspreid over Nederland staat een aantal militaire- en burgerradarstations. Deze dienen voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer. Objecten hoger dan 65 meter boven NAP binnen 15 nautische mijl (= 27,8 kilometer) van dit radarstation kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen daarom niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is. Hiervoor dient door TNO een radarhinderonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek beoordeelt Defensie de aanvaardbaarheid van de verstoring.



Afbeelding 5.1: Radarverstoringsgebied Volkel

Beoordeling

Het projectvoornemen is niet gesitueerd in het beperkingengebied behorende bij het radarstation Volkel voor hoge bouwwerken (donkergroene zone). Wel valt het projectvoornemen in het beperkingengebied voor windturbines (licht blauwe zone). Het projectvoornemen heeft echter géén betrekking op het oprichten van een windturbine en is daarom niet relevant.

Conclusie

Op de projectlocatie levert het nationale belang defensie zoals bedoeld in het Barro géén belemmering op voor de planontwikkeling. Verder zijn er géén regels uit het Barro van toepassing op de planontwikkeling.

5.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening een 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing.

De gemeente Valkenswaard heeft ontwikkelingen op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking

verdeeld in de volgende vier categorieën:

1. Categorie 1: binnenstedelijke plannen die niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling en daarmee de toets aan de ladder duurzame verstedelijking niet hoeven te doorlopen.
2. Categorie 2: plannen die niet binnenstedelijk zijn en niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Ook deze plannen hoeven de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet te doorlopen.
3. Categorie 3: plannen die gezien worden als een stedelijke ontwikkeling en die binnenstedelijk zijn. Deze categorie moet en kan de toets aan de ladder duurzame verstedelijking doorlopen.
4. Categorie 4: plannen die gezien worden als een stedelijke ontwikkeling en die niet binnenstedelijk zijn. Deze categorie moet getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking, maar kan deze toets niet doorstaan.

Beoordeling

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Voorliggend plan kan worden gezien als een categorie 3 plan.

In het projectgebied is er sprake van een toevoeging van 23 appartementen binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plan wordt gerealiseerd op een locatie waar voorheen horeca was gevestigd (inbreiding). Het bebouwingsoppervlak neemt af en het plan wordt ingepast.

Zoals in paragraaf 5.4.2 omschreven is er behoefte aan woningen binnen Valkenswaard. Het aantal huishoudens groeit, huishoudens worden kleiner en jongeren trekken weg, omdat er onvoldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn. Met dit plan worden betaalbare huurwoningen voor jongeren gerealiseerd in het centrum van Valkenswaard op een binnenstedelijke locatie.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'.

5.1.4 Waterbeleid

Kaderrichtlijn water

Een belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een

belangrijke rol. In de ruimtelijke plannen wordt een waterparagraaf opgenomen. In deze toelichting wordt op het aspect waterhuishouding nader ingegaan in paragraaf 6.2.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer wordt 'meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten'. Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij Ruimte voor de Rivier. Het rijk vindt het daarbij van belang dat bij alle wateropgaven en -maatregelen maximaal wordt meegekoppeld met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

5.1.5 Wet milieubeheer

Op de grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm), in samenhang met het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), moet bij de initiatieven voor bepaalde activiteiten worden beoordeeld of er sprake is van milieueffecten.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken en plaats van de projecten en de kenmerken van potentiële effecten.

In deze toelichting wordt op het aspect m.e.r.-beoordeling nader ingegaan in paragraaf 6.12.

5.1.6 Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteitseisen, Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), de Natuurbeschermingswet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc.

Op deze aspecten zal in hoofdstuk 6 nader worden ingegaan.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Brabantse omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: "Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

De visie noemt een vijftal hoofdpunten:

- *De basis op orde*: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- *Brabantse energietransitie*: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- *Slimme netwerkstad*: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
- *Klimaatproof Brabant*: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
- *Concurrerende, duurzame economie*: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's.

Elk van de vijf hoofdpunten van de Brabantse Omgevingsvisie zijn uitgewerkt in specifieke aandachts- punten. Voor de beoogde ontwikkeling kunnen de volgende aandachtspunten een rol spelen.

- De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden.
- De provincie streeft naar een stedelijk netwerk dat de gezondheid en het leefklimaat van de Brabanders versterkt. Dat betekent dat de provincie aandacht heeft voor de milieukwaliteit en een aantrekkelijke en bereikbare groene omgeving en voorzieningenstructuur. Nabijheid en menging van wonen, werken, voorzieningen, parken en natuur draagt niet alleen bij aan gezondheid, maar nodigt ook uit tot sociale contacten en draagt daardoor bij aan de sociale cohesie binnen steden en dorpen.
- De provincie zet in op het vergroten van nabijheid als strategie om groei van de (auto)mobiliteit te beperken. Nabijheid en functiemenging van wonen, werken en voorzieningen dragen bij aan de ontwikkeling van nieuwe (en vernieuwing van) economische activiteiten.

5.2.2 Interim omgevingsverordening Brabant

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt (per 1 januari 2024) echt klaar te zijn, is er eerst een interim omgevingsverordening gemaakt.

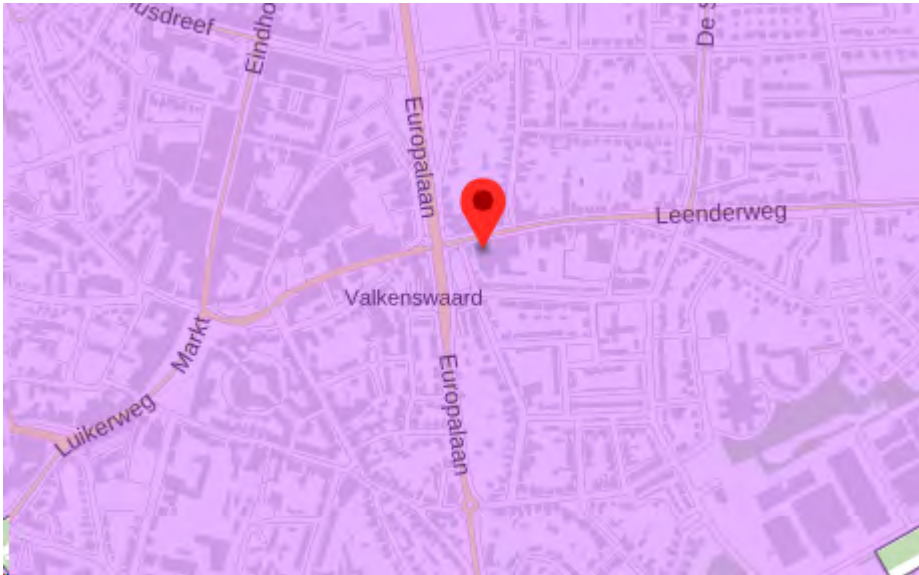
De provincie heeft deze Interim omgevingsverordening vastgesteld op 25 oktober 2019 (in werking getreden op 5 november 2019), waarin de bestaande regels m.b.t de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd in één verordening. Het betreft de regels van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. In augustus 2023 is er een geconsolideerde Omgevingsvisie vastgesteld.

De Interim omgevingsverordening is relatief beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels van de genoemde verordeningen zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen (beleidsarm) zijn doorgevoerd. Er zijn alleen wijzigingen doorgevoerd gebaseerd op eerder vastgesteld beleid, zoals de Brabantse omgevingsvisie.

Voordat de Omgevingswet in werking treedt, zal de definitieve omgevingsverordening vastgesteld worden. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt.

De Omgevingsverordening zal bestaan uit omgevingswaarden, algemene regels (rechtstreeks geldende regels) en instructieregels (regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van b.v. bestemmingsplannen en besluiten).

Volgens de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is het projectgebied gelegen in stedelijk (concentratie)gebied. Een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen vindt in beginsel plaats binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden.



Afbeelding 5.2: ligging projectgebied (bron: kaartbeeld Interim verordening Noord-Brabant)

Toepassingsbereik

Uit de rechtstreeks werkende regels voor activiteiten (hoofdstuk 2) en de instructieregels aan gemeenten (hoofdstuk 3), die gelden vanwege de van toepassing zijnde structuur en aanduidingen, en artikel 3.1 'Toepassingsbereik' van de 'Interim verordening Noord-Brabant' blijkt dat de Interim verordening Ruimte Noord-Brabant toegepast moet worden.

Artikel 3.1 Toepassingsbereik

Lid 1 : Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt onder bestemmingsplan tevens begrepen:

- a. een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, Wet ruimtelijke ordening;*
- b. een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 Wet ruimtelijke ordening;*
- c. een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken;*
- d. een projectuitvoeringsbesluit als bedoeld in artikel 2.10 Crisis- en herstelwet.*

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Dit artikel geeft aan dat een bestemmingsplan/ omgevingsvergunning die voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen gesitueerd binnen 'Stedelijk gebied' en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken (Regionaal samenwerken);
- b. 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.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is in hoofdstuk 6 van de onderbouwing een verantwoording opgenomen, waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen en de naastliggende gronden, in het bijzonder voor wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast is, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling ingepast in de omgeving, met name wat betreft de milieuaspecten en volksgezondheid.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 6. Hieruit is gebleken dat deze aspecten niet zorgen voor belemmeringen inzake het beoogde initiatief.

Beoordeling

Er zijn géén provinciale belangen die een belemmering opleveren ten aanzien van de voorgestane planontwikkeling.

Woningbeleid - provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant wenst bij te dragen aan een goed functionerende woningmarkt, waarbij de behoefte aan nieuwe woonruimte (met ruimte voor nieuwe woonvormen en zelfbouw) zorgvuldig wordt ingepast. Zo blijft het fijn wonen in Brabant.

Richtinggevende principes

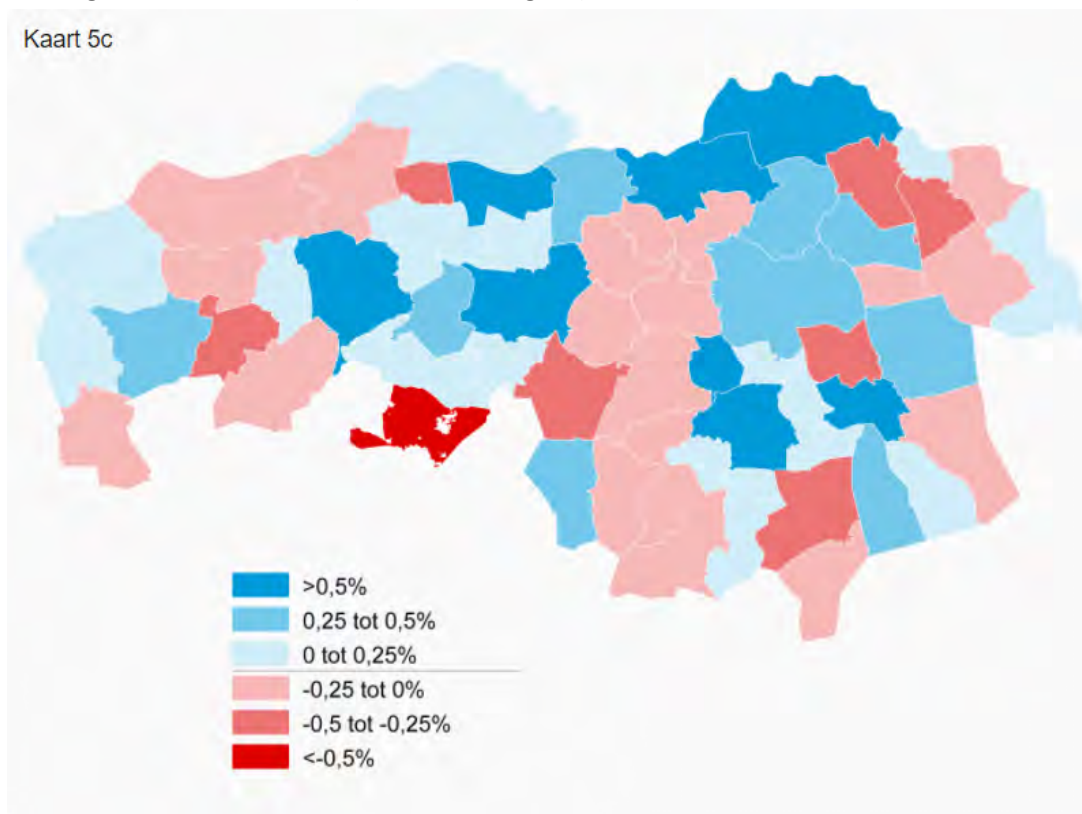
4. We ontwikkelen in Brabant vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.

5. Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering.

Actuele regionale behoefte

Bij de bepaling van de actuele regionale behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht. De gemeente Valkenswaard ligt in de regio Eindhoven. De woningmarkt van Valkenswaard is onderdeel van de regionale woningmarkt. Op basis van de meest recente cijfers van de

provincie blijft de woningbehoefte in Valkenswaard tot tenminste 2040 groeien (zie afbeelding 5.3) en zal ook de woningvoorraad toenemen (zie afbeelding 5.4),



Afbeelding 5.3: groei woningbehoefte Valkenswaard tot 2040 (bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant Actualisering 2020)

Indicatie toename woningvoorraad per gemeente, 2020–2040

	feitelijke woningvoorraad*	prognose van de woningvoorraad				indicatie toename woningvoorraad	groei- index (2020=100)
	2020	2025	2030	2035	2040	2020–2030	2020–2030
Roosendaal	35.365	36.895	38.310	39.200	39.725	2.945	108,3
Rucphen	9.820	10.125	10.315	10.440	10.515	495	105,0
Sint Anthonis	4.865	5.080	5.200	5.275	5.165	335	106,9
Sint-Michielsgestel	12.185	12.575	12.945	13.060	13.065	760	106,2
Someren	8.115	8.550	8.920	9.085	9.180	805	109,9
Son en Breugel	7.190	7.560	7.810	8.025	7.930	620	108,6
Steenbergen	10.435	10.830	11.145	11.395	11.350	710	106,8
Tilburg	100.420	107.680	114.385	120.105	124.880	13.965	113,9
Uden	19.020	20.060	21.015	21.590	22.075	1.995	110,5
Valkenswaard	14.805	15.385	15.855	16.115	16.195	1.050	107,1
Veldhoven	19.915	20.800	21.625	22.270	22.360	1.710	108,6
Vught	11.520	11.945	12.415	12.645	12.515	895	107,8
Waalre	7.765	8.035	8.360	8.600	8.690	595	107,7
Waalwijk	21.950	23.040	23.995	24.815	25.445	2.045	109,3
Woensdrecht	9.865	10.225	10.360	10.460	10.440	495	105,0
Zundert	9.470	9.780	10.000	10.065	9.945	530	105,6
Noord-Brabant	1.140.635	1.203.305	1.259.045	1.299.580	1.323.530	118.410	110,4

Afbeelding 5.4: indicatie woningvoorraad Valkenswaard tot 2040 (bron: provincie Noord-Brabant)

5.3 Regionaal beleid

Regionale woondeal en ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant

De regio Zuidoost-Brabant staat voor een grote woningbouwopgave. Brainport Eindhoven heeft zich de voorbije



jaren ontwikkeld tot een van de krachtigste motoren van de economie. Mede daardoor groeit de regio veel harder dan verwacht. De komende jaren staat de regio voor een enorme opgave: het faciliteren van een schaa sprong en bijkomende vraagstukken. Dit vraagt op korte en lange termijn ook om investeringen in extra woningen. Door middel van de regionale woondeal (tot en met 2030) en ontwikkelstrategie (tot 2040) wordt hier op regionaal niveau vorm aan gegeven. Voor de periode na 2030 zetten we voor Valkenswaard in op lichte groei.

De regionale woondeal voor Zuidoost-Brabant is in maart 2023 ondertekend door het Rijk, provincie en betrokken gemeenten, waterschappen en corporaties. Het geeft de woningbouwopgave voor de regio van 2022 tot en met 2030 weer. Deze woondeal is een uitwerking van het landelijke plan om tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen te realiseren. De regio zet zich in om samen met corporaties en marktpartijen minimaal 45.135 woningen daarvan te realiseren. Voor de gemeente Valkenswaard bedraagt de nieuwbouwopgave 1.085 woningen, waarvan 1.010 netto aan de voorraad toegevoegd dienen te worden. Twee derde daarvan dient toegevoegd te worden in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur of koop tot € 355.000). Het gaat 30% sociale huur en een nader te bepalen verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop.

De herontwikkeling van de Leenderweg 58 sluit perfect aan bij de Woondeal. Het beoogde woningbouwprogramma bestaat namelijk voor 33% uit betaalbare huurwoningen en voor 67% uit middeldure koop- of huurwoningen. Met het initiatief wordt ingezet op de behoefte naar geschikte woningen voor de jongeren van Valkenswaard.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Structuurvisie Valkenswaard

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

In deel A is de toekomstvisie opgesteld. Hiermee wordt richting gegeven aan de toekomst van Valkenswaard naar 2030. De wijze hoe daar ruimtelijk invulling aan wordt gegeven is in verschillende thema's beschreven. De thema's zijn: bestuur, wonen, werken, vrije tijd en welzijn. Deze thema's kunnen echter niet los van elkaar worden gezien. Immers, de ruimte is schaars en het is van belang rekening te houden met de verschillen tussen de verschillende gebieden. Daarom is ook voor het stedelijk gebied, de uitbreidingen en voor het buitengebied aangegeven wat de ambities zijn.



Afbeelding 5.5: Kaart Stedelijk gebied Structuurvisie deel A

Het projectgebied valt binnen het aangeduide 'stedelijk gebied' en wordt ook aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol'. Het algemene uitgangspunt voor woonwijken is dat bij eventuele nieuwe inbreidingsmogelijkheden de ontwikkeling dient aan te sluiten bij de bestaande omgeving.

Voor de Leenderweg als gemengd lint geldt, dat deze te lijden heeft onder de grote verkeersdruk. Als deze druk verminderd wordt, kan de inrichting van dit lint worden aangepast en meer worden gericht op de verblijfskwaliteit van een centrum.

De prioriteit van herontwikkeling ligt achtereenvolgens op de centrumlinten, het centrum, gemengde linten, woonlinten en vervolgens in de woonwijken. Voor de bebouwing aan de centrum en gemengde linten geldt dat intensiveren tot de mogelijkheden behoort. Concentratie is hier mogelijk, nieuwe (centrum)functies kunnen worden toegevoegd indien ruimtelijk inpasbaar. In de woonlinten ligt de nadruk op een invulling met woningbouw die gelegen is aan het lint en georiënteerd op het lint. Aan deze linten moet zorgvuldig worden omgegaan met inbreiding.

In deel B van de structuurvisie de uitvoeringsparagraaf is aangegeven op welke wijze de gemeente haar ruimtelijke doelen kan verwezenlijken: via actief, faciliterend en passief grondbeleid. Er is ook aangegeven welke investeringen in de gemeente worden voorzien: bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten en ruimtelijke ontwikkelingen.

Veel nieuwe ontwikkelingen ontstaan door initiatieven van derden (ondernemers, instellingen of burgers). Feitelijk zijn deze ontwikkelingen geen gemeentelijke speerpunten, maar die kunnen wel bijdragen aan de toekomstvisie van Valkenswaard. De gemeente wil in staat zijn de kansen die zich voor deze ontwikkelingen voordoen zo goed mogelijk te benutten ten behoeve van goed wonen, leven, werken en recreëren in de gemeente Valkenswaard. De gemeente wil daarom in staat zijn deze ontwikkelingen en initiatieven van derden te kunnen afwegen en daar waar nodig sturing te geven aan de kwaliteit van het initiatief.

Beoordeling

Voorliggend plan maakt de realisatie van woningbouw mogelijk op de plaats van een leegstaande horecalocatie. De projectlocatie ligt in de Structuurvisie aan een gemengd lint waar zorgvuldig moet worden omgegaan met inbreiding. Bij de planuitwerking op deze locatie is hiermee rekening gehouden.

5.4.2 Gemeentelijk woningbouwbeleid

Woonvisie gemeente Valkenswaard

Op 27 november 2014 is door de gemeenteraad de "Woonvisie gemeente Valkenswaard: 'Samen aan de slag met de woonopgaven' 2014 – 2020" vastgesteld. Als basis voor het in deze visie opgenomen beleid heeft onder meer een woningmarktonderzoek gediend; dit onderzoek dateert uit 2013. Dit onderzoek had tot doel de ontwikkeling van de woningbehoefte tot 2020 in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin in kaart te brengen.

Aan de hand van de onderzoeksresultaten heeft de gemeente een Woonvisie 2014-2020 opgesteld. Enkele conclusies uit de woonvisie zijn:

- het aantal huishoudens groeit binnen de gemeente door de afname van het aantal personen per huishouden;
- gezinnen nemen wat betreft aandeel en aantal af, maar blijven in absolute zin een grote groep huishoudens. De vergrijzing zet duidelijk in. Daarnaast blijkt uit het verleden dat jongeren wegtrekken uit Valkenswaard;
- naast reguliere woningen, ligt er een forse opgave in de bouw van nultredenwoningen en is er een behoefte naar zorgwoningen;
- uit een Kwalitatief Woningmarktonderzoek uit 2011 blijkt dat in de gemeente Valkenswaard een grote behoefte is aan starterswoningen.

Goede wonen in Valkenswaard, Woonvisie 2023-2027

Startnotitie

In oktober 2022 is ook door de Stec groep een startnotitie opgesteld ten behoeve van een nieuwe woonvisie. De planning is dat de Woonvisie 2023-2027 in november 2023 wordt behandeld in de gemeenteraad.

De huidige woonvisie is toe aan vernieuwing. De markt is veranderd en de bevolkingssamenstelling verandert mee. Huishoudens verdunnen, de bevolking vergrijst en instroom door (binnen- en buitenlandse) migratie is groot. De bestaande woningvoorraad sluit niet goed aan op de vraag.

Uit deze startnotitie komen een aantal aandachtspunten naar voren:

- er is een uitbreidingsbehoefte in appartementen en nultredenwoningen in alle segmenten
- een focus op inbreiding en transformatie is noodzakelijk
- er is een tekort aan harde en zachte plancapaciteit dat de behoefte aan appartementen/ nultredenwoningen moet opvullen
- er is geen passende woonruimte beschikbaar voor starters en middeninkomens in het bijzonder. Middenhuurwoningen moeten een uitkomst bieden voor middeninkomens. Zij dreigen tussen wal en schip te vallen.
- aandacht voor levensloopgeschikte woningen
- 30% sociale huur in het beoogde ontwikkelprogramma.

Woonvisie

De landelijke wet- en regelgeving vindt doorwerking in de gemeentelijke woonvisie. Uitvoering geven hieraan



vraagt om een regierol van de gemeente. Het gaat dan bijvoorbeeld om de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij geldt het principe dat inbreidingslocaties voor uitbreidingslocaties gaan. Daar komt nu ook de Nationale Woon- en Bouwagenda bij, met regionale prestatieafspraken over toe te voegen woningaantallen en afspraken over percentages betaalbaarheid. Woningbouw vindt vanuit oogpunt van het Rijk en provincie vooral in stedelijke gebieden plaats. De potentie voor Valkenswaard is daarmee mede afhankelijk van Eindhoven en de bredere Metropoolregio Eindhoven (MRE). Meer visie op de schaa sprong van de MRE is nodig. Deze schaa sprong gaat gepaard met de groei van ASML en wordt regionaal vertaald in een ontwikkelstrategie. De scope ligt hierbij vooralsnog op 2040.

De gemeente zet op het vlak van beschikbaarheid en betaalbaarheid in op:

- doorstroming om (bestaande) woningen beschikbaar te maken voor starters;
- realisatie van meer betaalbare koopwoningen;
- een passende en diverse huurvoorraad;
- actief zoeken naar locaties voor nieuwe woningbouwplannen;
- inzetten instrumenten om betaalbaarheid en beschikbaarheid van wonen in Valkenswaard te vergroten.

Daarnaast is er aandacht voor 'Wonen, zorg en welzijn', maar ook voor 'Toekomstbestendige wijken en woningvoorraad'.

Met voorliggend plan wordt volledig ingezet op jongeren die zelfstandig willen wonen. Jongeren die tegen het einde van de studie aanlopen en/of jongeren die al enige tijd een start hebben gemaakt op de arbeidsmarkt. Jongeren die niet meer bij ouders wensen te wonen maar waarvoor het inkomen of de inkomenszekerheid nog niet afdoende is voor het afnemen van een hypotheek.

Met de wooneenheden kunnen jongeren blijven wonen in Valkenswaard nabij de voorzieningen (aan de rand van het centrum). Het beoogde woningbouwprogramma bestaat voor 33% uit betaalbare huurwoningen en voor 67% uit middeldure huur- en/of koopwoningen.

Ook wordt met onderhavige ontwikkeling aangesloten bij de ambitie om bestaande (leegstaande) horeca- en detailhandel locaties te transformeren naar wooneenheden voor jongeren.

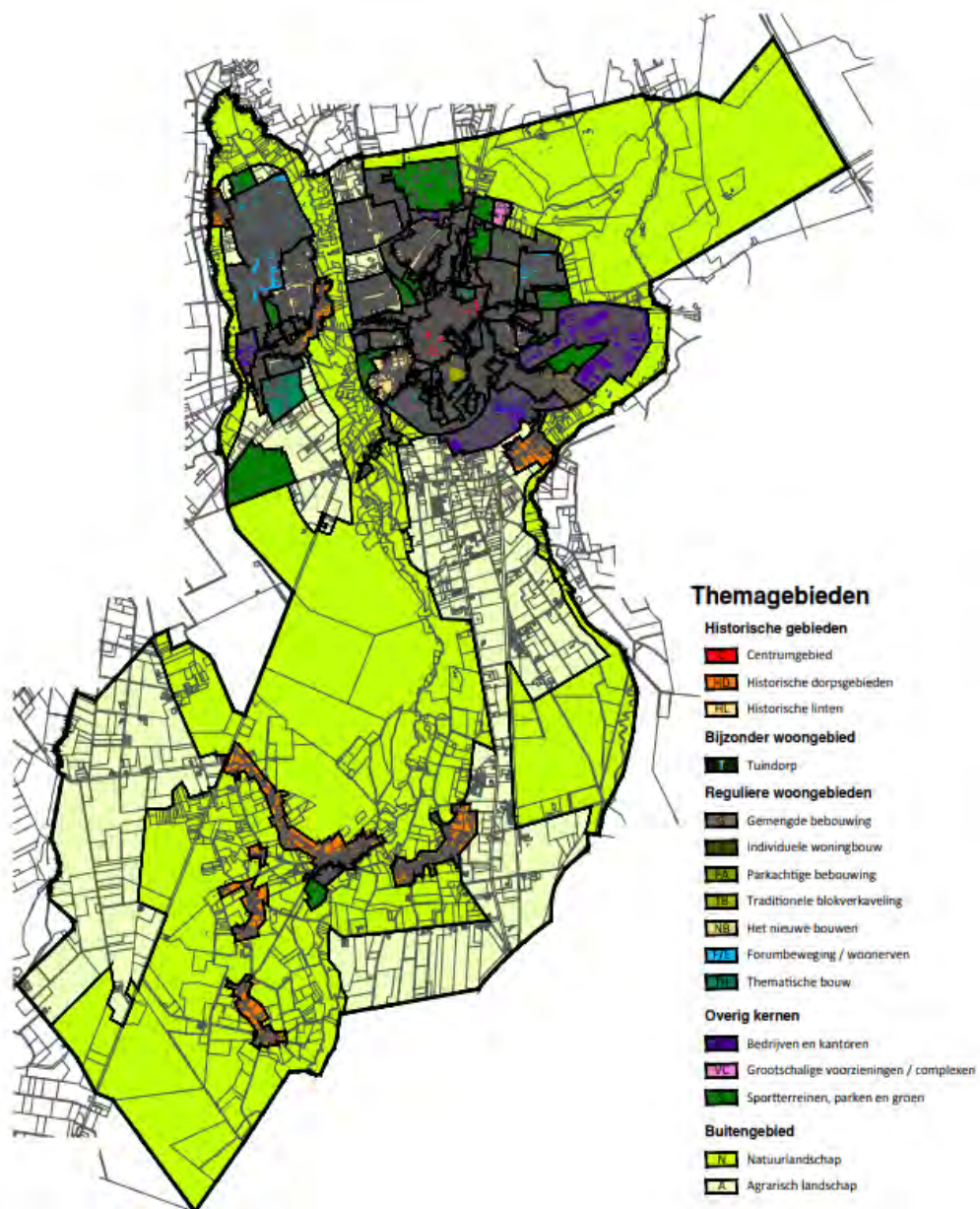
5.4.3 Nota ruimtelijke kwaliteit

Voor de gemeente Valkenswaard is een Nota ruimtelijke kwaliteit opgesteld die toetsingscriteria bevat voor de verschillende themagebieden binnen de gemeente. De Nota ruimtelijke kwaliteit is vastgesteld op 24 maart 2016.

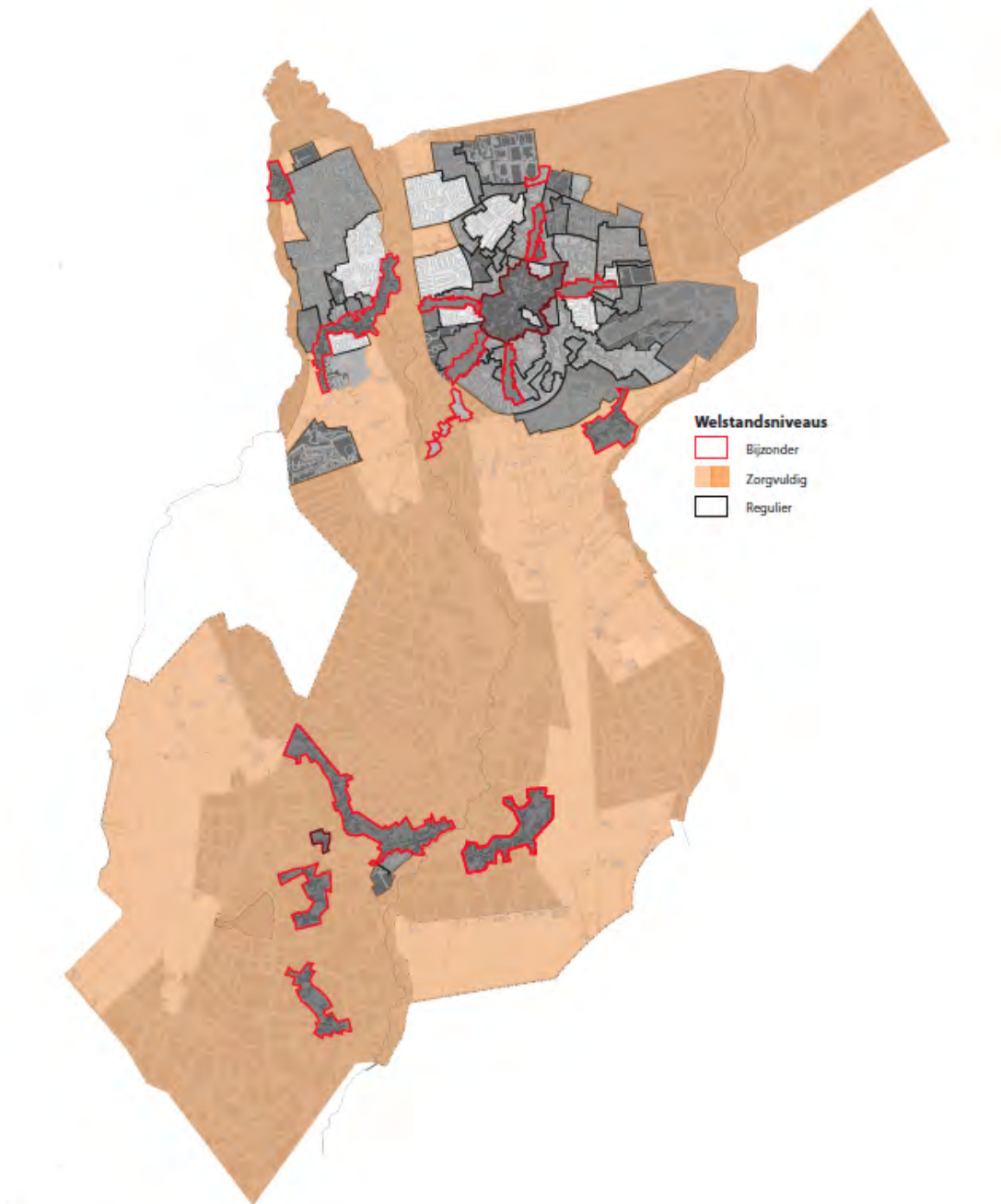
De verschillende te onderscheiden deelgebieden in Valkenswaard zijn onderverdeeld in themagebieden. Deze themagebieden verschillen in hun ruimtelijke verschijningsvorm door de ontstaansgeschiedenis, planningsmethode, bouwperiode of functie. Het betreft historische dorpsgebieden, forumbeweging/woonerven, het nieuwe bouwen, gemengde bebouwing, bedrijven en kantoren en sportterreinen, parken en groen. Daarnaast liggen diverse gronden aan de rand van het projectgebied in de deelgebieden natuurlandschap en agrarisch landschap.

Binnen de themagebieden vallen verschillende buurten, per buurt is een daarop toegesneden inspiratiekader toegevoegd, waar aspecten worden uitgelicht die bijvoorbeeld ook te maken hebben met het perceel en de openbare ruimte. Per thema is tenslotte een overkoepelend toetsingskader opgesteld voor de uiteindelijke welstandstoets door de welstandscommissie.

De reguliere woongebieden worden onder één thema gebracht, en hebben daarom één toetsingskader, maar zijn onderverdeeld in samenhangende buurten met een eigen inspiratiekader.



Afbeelding 5.6: Themagebieden in Nota ruimtelijke kwaliteit



Afbeelding 5.7: Welstandsniveau in Nota ruimtelijke kwaliteit

De beoogde ontwikkeling ligt binnen het themagebied 'Historische linten'.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling is door Buro Lubbers een stedenbouwkundig plan opgesteld ("Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Zaal Maenen - Valkenswaard") als uitwerking van en om te kunnen voldoen aan de criteria als opgenomen in Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Dit beeldkwaliteitsplan is door Weusten-Liedenbaum architecten vertaald in het definitief ontwerp.

In deze visie op beeldkwaliteit is de wenselijke beeldkwaliteit voor zowel de gebouwde omgeving als voor de openbare ruimte uiteen gezet ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling op de projectlocatie.



Beoordeling

De ontwikkeling is gericht op nieuwbouw binnen het themagebied 'Historische linten' (zie afbeelding 5.6) en het welstandsniveau 'bijzonder' (zie afbeelding 5.7). Er worden met onderhavige ontwikkeling extra woningen toegevoegd. Het ontwerp van de nieuwe woningen is door de welstandscommissie (na aanpassing) goedgekeurd.

5.4.4 Verkeer en parkeren

Mobiliteitsplan

Voor gemeenten bestaat er een inspanningsverplichting om een beleidsmatig en uitvoeringsgericht integraal verkeers- en vervoerbeleid te voeren (Planwet verkeer en vervoer). De gemeente Valkenswaard heeft het Mobiliteitsplan 2014 opgesteld dat te beschouwen is als GVVP voor de periode tot 2025. Het Mobiliteitsplan fungeert als toetsingskader voor alle verkeers- en vervoersvraagstukken in Valkenswaard. Het is geen statisch plan maar een dynamisch afwegingskader waarbinnen de verschillende onderdelen van het gemeentelijk verkeers- en vervoersbeleid in onderlinge samenhang kunnen worden ontwikkeld of geactualiseerd, bijvoorbeeld in de vorm van deelstudies.

Beleidsnota parkeernormering

In deze beleidsnota zijn de parkeerbeleidsplannen geconcretiseerd in parkeernormen welke specifiek betrekking hebben op de gemeente Valkenswaard. Bij een omgevingsvergunningaanvraag bouwen wordt getoetst of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden. Dit betekent dat voor gebouwen waarbij de omvang of bestemming daartoe aanleiding geeft, het bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Om tot een op maat gesneden parkeernormering te komen, is deze beleidsnota opgesteld. De beleidsnota maakt inzichtelijk welke parkeernormen gelden.

Beoordeling

Bestaande situatie

De 'Beleidsnota Parkeernorming Gemeente Valkenswaard (2008)' is van toepassing. Het initiatief is gelegen in de schil van Valkenswaard. De parkeernorm is: Café/bar/discotheek/cafetaria, schil: 5,0 pp / 100 m² BVO. Het bestaande gebouw heeft een bruto vloeroppervlakte (BVO) van 1.236 m². Daarmee komt de huidige parkeerbehoefte neer op $12,36 \times 5,0 = 62$ parkeerplaatsen. Hiervan zijn 55 parkeerplaatsen (90%) bestemd voor bezoekers.

In de bestaande situatie is er op eigen terrein géén parkeergelegenheid aanwezig. Dit houdt in dat er in de bestaande situatie wordt geparkeerd in het openbaar gebied.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is het bebouwd oppervlak kleiner dan in de bestaande situatie. Er ontstaat ruimte voor parkeren. In het huidige ontwerp zijn op het achterliggende terrein 23 parkeerplaatsen voorzien. Hiermee heeft elke woning een eigen privé parkeerplaats. Aangezien er wordt ingezet op een jonge doelgroep is de verwachting dat niet ieder huishouden een auto heeft.

De parkeernorm is: Woningtype III, schil: 1,1 pp / woning.

De toekomstige parkeerbehoefte is $23 \times 1,1 \text{ pp} = 25,3$ parkeerplaatsen en daarnaast $23 \text{ won} \times 0,3 \text{ pp} = 6,9$ parkeerplaatsen voor bezoekers, waarmee het totaal uitkomt op afgerond 33 parkeerplaatsen.



Ten aanzien van deze behoefte worden 23 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Voor het overige deel wordt in de openbare ruimte geparkeerd. Ten opzichte van de bestaande situatie is sprake van een aanzienlijke verlichting van de parkeerdruk in de openbare ruimte.

Beoordeling

De parkeerdruk in de bestaande situatie is aanzienlijk hoger dan de parkeerdruk in de toekomstige situatie. In de toekomstige situatie bedraagt de parkeervraag 33 (afgerond) parkeerplaatsen waarvan er 23 (afgerond) op eigen terrein worden gerealiseerd. Er is sprake van een aanzienlijke verlichting van de parkeerdruk in de openbare ruimte.

Hoofdstuk 6 Fysieke omgevingswaarden en omgevingsaspecten

6.1 Historische kwaliteit

6.1.1 Archeologie

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

Door SRE is voor de Kempen en A2-gemeenten, waaronder Valkenswaard, een archeologische beleidskaart opgesteld. In het projectgebied gelden diverse archeologische verwachtingen, te weten categorie 1, 2, 3, 4, 5 en 6. Voor de gebieden met waarde is om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen een bestemming 'Waarde - Archeologie' passend bij de aanwezige waarden opgenomen. Onderstaand zijn per categorie de uitgangspunten van de bestemming 'Waarde Archeologie' opgenomen:

- Categorie 1: Beschermd archeologische monumenten. Archeologische resten die vanuit nationaal of gemeentelijk oogpunt behouden dienen te blijven en daarom als monument beschermd zijn door de Monumentenwet 1988 (voor Rijksmonumenten) of de gemeentelijke Archeologie-verordening. De wettelijke bescherming verbiedt hier de meeste bodemverstorende activiteiten, tenzij de Minister van OC&W of het College van B&W van de gemeente hiervoor vooraf vergunning verleent.
- Categorie 2: Gebied van archeologische waarde. In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. In deze gebieden is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij de vorige categorie en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld.
- Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern. Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 meter–mv.
- Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge

archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter of 0,5 meter bij esdek onder maaiveld. Als nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 1.000 m².

- Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen aanmerkelijk lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter of 0,5 meter bij esdek onder maaiveld. Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 5.000 m².
- Categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting. Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten klein wordt geacht. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en omgevingsvergunningen t.b.v. de activiteit ruimtelijke ordening van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m² en dieper gaan dan 0,4 meter onder maaiveld. Ook zal bij m.e.r. plicht nader onderzoek worden verlangd.



Afbeelding 6.1: Uitsnede archeologische beleidskaart

Beoordeling

Volgens de archeologische beleidskaart behoort het bijna het gehele projectgebied tot categorie 2; een gebied met archeologische waarden. Een deel van het projectgebied is bestempeld als categorie 4, waarvoor een hoge



verwachtingswaarde geldt. Dit betekent dat er om voorliggend plan mogelijk te maken een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of er archeologische waarden aanwezig zijn binnen het projectgebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast.

De gronden zijn planologisch beschermd door middel van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en "Waarde - Archeologie 4" vanuit het vigerende bestemmingsplan.

Onderzoek

Door RAAP is een archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek) uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in een rapport, dat als bijlage 3 bij de toelichting van dit plan is gevoegd.

Het projectgebied bevindt zich in het Brabantse dekzandgebied. Op de geomorfologische kaart bevindt het projectgebied zich binnen het bebouwde gebied van Valkenswaard en is daardoor ongekarteerd. Het is echter waarschijnlijk dat het projectgebied zich op een lage dekzandrug bevindt. Op de bodemkaart is het projectgebied eveneens ongekarteerd, op basis van extrapolatie zijn in het projectgebied naar alle waarschijnlijkheid hoge zwarte enkeerdgronden aanwezig.

Het projectgebied bevindt zich binnen een AMK-terrein van hoge archeologische waarde (monumentnr. 16805), dit monument betreft de historische kern van Valkenswaard. Binnen het projectgebied zijn geen vondstlocaties bekend of eerdere onderzoeken uitgevoerd. In een straal van 500 m rondom het projectgebied zijn er wel vondstlocaties bekend en werden er eerder onderzoeken uitgevoerd. Deze vondstlocaties betreffen plaatsen waar keramiek uit de nieuwe tijd is aangetroffen. Binnen deze straal rondom het projectgebied zijn vele archeologische onderzoeken uitgevoerd. Een groot deel van deze onderzoeken hebben echter niet geresulteerd in een vervolgonderzoek. Zeventien meter ten oosten van het projectgebied heeft recent een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek plaatsgevonden waar een intacte bodem is aangetroffen en waarvoor een proefsleuvenonderzoek is geadviseerd.

Op de oudst beschikbare kaart van het projectgebied gemaakt door Hendrik Verhees in 1794 is te zien dat er geen bebouwing aanwezig is binnen het projectgebied. Dit blijft onveranderd op het kadastrale minuut (1811-1832), waar aangegeven staat dat het projectgebied in gebruik is als bouwland. De eerste bebouwing zichtbaar in het projectgebied komt naar voren uit de kaart uit 1928, rond deze tijd is café Zaal Maenen gebouwd. De werkzaamheden voor de bouw van dit café kan de bodem dermate hebben verstoord dat het archeologisch interessante niveau onder deze bebouwing niet meer intact is.

Gespecificeerde verwachting

Binnen het projectgebied is er geen verwachting voor resten die worden geassocieerd met jagers/verzamelaars, dit is omdat binnen het projectgebied zich geen gradiëntsituatie voordoet. Daarnaast is het projectgebied in de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd voor de landbouw ontgonnen. Voor nederzittingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen geldt een hoge verwachting, echter met een waarschijnlijk slechte gaafheid en conservering van de mogelijk aanwezige resten. Eveneens geldt er een hoge verwachting voor randactiviteiten uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Binnen het projectgebied is er echter bebouwing aanwezig, Deze bebouwing heeft de bodem mogelijk dermate verstoord dat de mogelijk aanwezige archeologische resten naar verwachting niet of slecht geconserveerd zijn. Daarnaast is er binnen het projectgebied ook sprake van een verontreinigde bodem.

Advies

Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in het projectgebied heel waarschijnlijk geen archeologische resten meer bedreigd worden. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht.

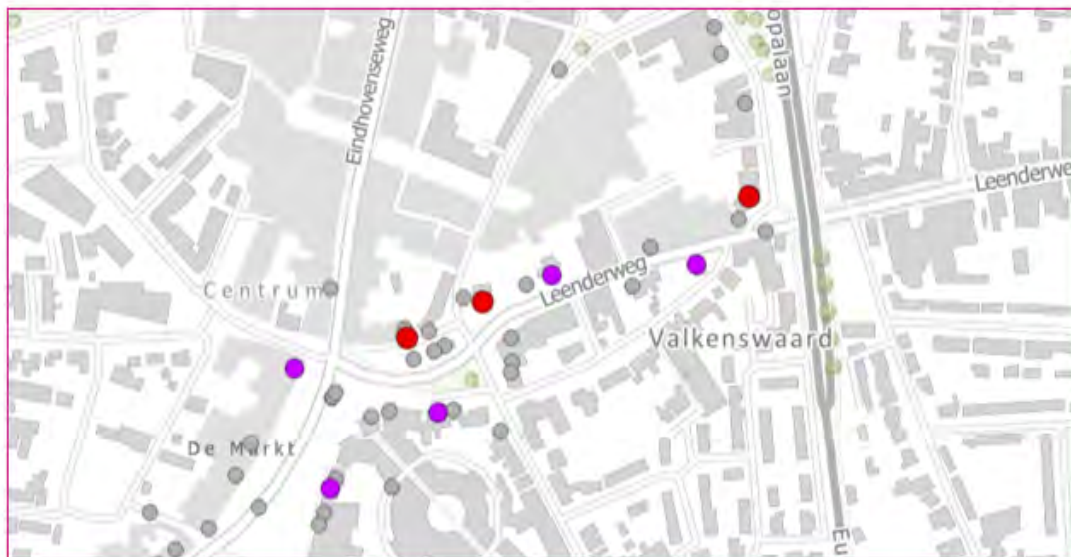
Als bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Conclusie

Het aspect archeologie vormt géén belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavige ontwikkeling op de projectlocatie.

6.1.2 Cultuurhistorie

Door SRE is ook een cultuurhistorisch beleidskaart opgesteld. Op onderstaande afbeelding 6.2 zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen weergegeven.



Afbeelding 6.2: Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart

Beoordeling

In het projectgebied zijn geen bebouwingsobjecten aanwezig die als cultuurhistorisch waardevol of monumentaal (gemeentelijk monument) aangemerkt zijn.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt géén belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavige ontwikkeling op de projectlocatie.

6.2 Water

Waterbeheer en watertoets



Onderdeel van het rijksbeleid is de invoering van de watertoets. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en buitentoeepassingsverklaringen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

De initiatiefnemer van een planontwikkeling dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap De Dommel, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen over de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Interim omgevingsverordening

Beleid waterschap

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden. Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een



waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

Er worden drie principes gehanteerd die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

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

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

Keur Waterschap De Dommel 2015

De waterschappen stellen regels op om te voorkomen dat dijken en oevers beschadigen. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Dit heeft per 1 maart 2015 geresulteerd in een gezamenlijke Keur, waarmee Brabant breed dezelfde regels gelden. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is volgens het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing, tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een

minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: *benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.*

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m² of groter is wordt er door het waterschap retentie geëist. Uitbreidingen van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² dienen te voldoen aan de Algemene Regels van waterschap De Dommel. Voor uitbreidingen groter dan 10.000 m² geldt sowieso een vergunningplicht. Voor het afkoppelen van verhard oppervlak < 500 m² wordt er vanuit het waterschap geen retentie geëist.

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening.

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen is opgenomen in de Keur. In de Algemene Regels en in de Beleidsregels wordt nader beschreven en uitgewerkt waar dit voor staat en welke maatregelen er nodig zijn om daaraan te kunnen voldoen. Hieronder is een samenvatting voor Hydrologisch neutraal bouwen opgenomen.

Neerslag die op een onverharde bodem valt infiltreert voor een (belangrijk) deel in de bodem en komt dan uiteindelijk in het grondwater of via ondergrondse afstroming in een oppervlaktewaterlichaam terecht. Ter plaatse van verhard oppervlak zal de neerslag niet of nauwelijks in de bodem dringen. Als het verhard oppervlak niet is aangesloten op de riolering, stroomt vrijwel al het water direct af naar het oppervlaktewatersysteem. Dit betekent dat het oppervlaktewatersysteem bij een flinke regenbui een grote afvoerpiek moet kunnen opvangen en dat infiltratie in de bodem niet of slechts beperkt kan plaatsvinden.

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak zal de neerslag die valt op de verharding niet meer worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering maar rechtstreeks op de ontvangende waterloop worden geloosd. Ook dit zorgt voor een versnelde en/of extra afvoer richting het ontvangende oppervlaktewater.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet daarom zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. Dit houdt in dat de aanvrager/initiatiefnemer voldoende compenserende maatregelen moet nemen, zodat het oppervlaktewater- systeem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Hierbij wordt getoetst aan de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Wateroverlast door versneld afvoeren van verhard oppervlak moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan op twee manieren waarbij de voorkeur uitgaat naar zoveel mogelijk vasthouden aan de bron. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. Dit past het meest bij het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, zowel voor het ontvangend oppervlaktewater-systeem als het grondwatersysteem. Ingeval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening die het water tijdelijk bergt noodzakelijk. Het gaat hier dan om een voorziening die er voor zorgt dat water in ieder geval niet versneld wordt afgevoerd.

Waterberging



Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m² of groter is wordt er door het waterschap retentie geëist. Bij voorliggend plan neemt de verharding af.

Watertoets

De volgende randvoorwaarden en uitgangspunten uit de Handreiking watertoets van waterschap De Dommel zijn van toepassing op eventuele nieuwe ontwikkelingen of ver(nieuw)bouw binnen het projectgebied. Voor hemelwater vraagt het waterschap om onderstaande voorkeursvolgorde toe te passen, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
2. vasthouden / infiltreren
3. bergen en afvoeren;
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
5. afvoeren naar de riolering.

De initiatiefnemer dient deze voorkeursvolgorde te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater/riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.

Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels respectievelijk artikel 13 van de Beleidsregels.

In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Door middel van een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Ook dient inzichtelijk te worden gemaakt dat door de nieuwe ontwikkeling geen problemen elders worden veroorzaakt.

Bij de inrichting, bouw en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Volgens de waterkwaliteitsrichts: 1.) schoonhouden 2.) scheiden 3.) zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Daarbij kan gedacht worden aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Beleid gemeente

Het waterbeleid van de gemeente Valkenswaard is onder meer vastgelegd in het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP 2023-2027). Het daarin opgenomen houdt in dat de gemeente op een duurzame manier wil omgaan met hemelwater.

Volgens het waterschapbeleid heeft de gemeente zich geconformeerd aan de eis dat nieuwbouwlocaties (in- en uitbreidingen) hydrologisch neutraal ontwikkeld dienen te worden. Belangrijk is dat het stedelijk watersysteem (grondwater, oppervlaktewater, riolering) een robuuste en begrijpbare werking heeft. Dit stelt hoge eisen aan het ontwerp, de uitvoering en het beheer.

De gemeente stelt de volgende eisen bij nieuwbouwplannen. Bij in- en uitbreidingen wordt onderscheid

gemaakt naar $< 500 \text{ m}^2$ en $> 500 \text{ m}^2$. De insteek is om bij toename van verhard oppervlak waterberging op eigen terrein te realiseren.

Voor her in te richten verhard oppervlak moet 60 mm hemelwater geborgen worden op eigen terrein als inspanningsverplichting. Bij herinrichting waar minder verhard oppervlak terug komt dan dient er 20 mm waterberging gerealiseerd te worden. Alleen als redelijkerwijs niet voldaan kan worden aan deze verplichting kan de gemeente hiervan af zien.

Bij ontwikkelplannen waarbij meerdere percelen tegelijk worden aangelegd, wordt de eisen opgelegd op planniveau. Bijvoorbeeld de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk of een inbreidingsproject. Hierbij dient de aanvrager een plan te overleggen aan de gemeente. De voorkeur van de gemeente voor dit soort ontwikkelingen ligt bij de aanleg van een centrale bovengrondse waterberging.

Tabel : waterberging bij nieuwe situaties

Vloerpeil	Toename verhard oppervlak	
	$> 500 \text{ m}^2$	$< 500 \text{ m}^2$
<i>nieuwe woningen bij voorkeur $> 0,3 \text{ m}$ boven wegpeil in plaats van $0,2 \text{ m}$ (met betrekking tot extra veiligheid)</i>	<i>60 mm hemelwater bergen op eigen terrein. Perceel eigenaar overlegt een aansluitplan (doel: grip houden op riolering)</i>	<i>20 mm hemelwater bergen op eigen terrein.</i>
Herinrichting		
<i>nieuwe woningen bij voorkeur $> 0,3 \text{ m}$ boven wegpeil in plaats van $0,2 \text{ m}$ (met betrekking tot extra veiligheid)</i>	<i>Bij herinrichtingen waar minder verhard oppervlak terug komt dan in de oorspronkelijke situatie dient er 20 mm waterberging gerealiseerd te worden als het totale verhard oppervlak $> 200 \text{ m}^2$ betreft.</i>	

Groene daken worden gehonoreerd als onverhard oppervlak. Op het moment dat een ontwikkeling volledig uit groene daken gaat bestaan en hierdoor geen waterberging hoeft te worden gerealiseerd dient een effectanalyse te worden uitgevoerd. Bij een groot risico op wateroverlast dient een ruimtereservering te worden gemaakt om, indien nodig, te kunnen ingrijpen.

Onderzoek

In voorliggend plan neemt het verhard oppervlak af. Er is minder bebouwing en meer ruimte voor tuin.

Riolering

Aan de Leenderweg is een gemengd rioolstelsel gelegen. Er is al een aansluiting aanwezig.

Waterberging

De verharding binnen het plangebied neemt af. Voor dergelijke ontwikkelingen geldt een waterbergingseis van 20mm. Het totale verhard oppervlak (incl. bebouwing) bedraagt 1.270 m^2 . De benodigde waterbergingscapaciteit is $1.270 \text{ m}^2 \times 20 \text{ mm} = 25,4 \text{ m}^3$. Onder de parkeerplaatsen is een waterberging/infiltratievoorziening ontworpen van 26 m^3 . Zie hiervoor afbeelding 6.2. Hiermee wordt voldaan aan de vGRP 2023-2027.



Afbeelding 6.3: infiltratievoorzieningen in het plangebied (bron: RA+ ingenieurs)

Vuilwaterafvoer

De vuilwaterafvoer zal aangesloten worden op de bestaande riolering (gemengd stelsel). Het regenwater en huishoudelijk afvalwater worden apart ingezameld.

Materiaal toepassing

Het toepassen van uitlogende bouwmaterialen is uitgesloten om verontreiniging van bodem- en oppervlaktewater te voorkomen.

Conclusie

Het aspect water/waterhuishouding vormt géén belemmering voor de uitvoerbaarheid van van onderhavige ontwikkeling op de projectlocatie.

6.3 Bodem

Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen.

Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten "ernstige vervuilingen" in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.



Regelgeving

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Beoordeling

Voor locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, is een bodemonderzoek (volgens NEN 5740) nodig om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Wanneer een ontwikkeling geen wijziging van gebruik tot gevolg heeft, is geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan/ omgevingsvergunning nodig; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Gemeente Valkenswaard heeft een bodemkwaliteitskaart en bodembeleid. In combinatie met deze stukken kan worden volstaan met een historisch bodemonderzoek volgens NEN5725. Dit geldt echter niet voor verdachte locaties. Voor verdachte locaties blijft een verkennend bodemonderzoek volgens NEN5740 noodzakelijk.

Door Tritium is een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest uitgevoerd. De resultaten hiervan worden hieronder kort weergegeven. De betreffende bodemonderzoeken zijn als bijlage 4 bij de toelichting van het plan gevoegd.

Zintuiglijke waarnemingen

Zintuiglijk zijn plaatselijk in de laag van 0,05 tot 0,55 m-mv kooldeeltjes aangetroffen en in de laag van 0,60 tot 1,00 m-mv zijn plaatselijk bijmengingen met zwak puinhoudend materiaal aangetroffen.

Verkennend bodemonderzoek

Deellocatie A1: gehele onderzoekslocatie

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de zintuiglijk schone bovengrond plaatselijk matige tot sterke verontreinigingen zijn aangetoond met zink. Daarnaast zijn in de sporen kolengruishoudende bovengrond en in de zwak puinhoudende ondergrond lichte verontreinigingen aangetoond met minerale olie, koper, zink, cadmium, kwik, lood en PAK. De zintuiglijke schone ondergrond is niet verontreinigd. In het grondwater is een lichte verontreiniging aangetoond met barium.

De aangetoonde matige tot sterke verontreinigingen met zink zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De omvang van deze grondverontreiniging is niet bekend. Geadviseerd wordt om nader onderzoek uit te voeren om de aard en omvang van de aangetoonde verontreiniging met zink vast te stellen.

Deellocatie B: afwateringszijde asbestdak schuur

Uit de analyseresultaten blijkt dat PCB niet verhoogd in de bovengrond is aangetoond.

Verkennend asbestonderzoek

Deellocatie A2: puinhoudend terreindeel

Zintuiglijk is zowel op het maaiveld als in de grond geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In de grond is een maximaal gewogen asbestgehalte aangetoond van 25 mg/kg d.s. Het aangetoonde asbest betreft niet-hechtgebonden en hechtgebonden chrysotiel. Omdat er sprake is van een verkennend bodemonderzoek betreft het een indicatief gehalte. Omdat het aangetoonde gehalte kleiner is dan helft van de interventiewaarde, mag worden aangenomen dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk

Deellocatie B: afwateringszijde schuur

In de top laag is een maximaal gewogen asbestgehalte aangetoond van 28 mg/kg d.s. Het aangetroffen asbesthoudend materiaal was aanwezig in de grove fractie (> 20 mm) en betrof een stukje asbestcement. Het materiaal betreft hechtgebonden chrysotiel. Omdat het aangetoonde gehalte kleiner is dan helft van de interventiewaarde en geen asbest in de fijne fractie (<20 mm) is aangetroffen, mag worden aangenomen dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Aanbevelingen

De onderzoeksresultaten leveren mogelijk een beperking op ten aanzien van eventuele toekomstige herontwikkelingen. De omvang van de sterke grondverontreiniging met zink is niet bekend. Geadviseerd wordt om een nader onderzoek uit te voeren. Dit om de aard en omvang van de aangetoonde verontreiniging met zink vast te stellen. Na sloop van de bestaande bebouwing wordt dit nader onderzoek uitgevoerd.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

6.4 Natuur en ecologie (flora en fauna)

6.4.1 Wet Natuurbescherming

Wettelijke kaders

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

Gebiedsbescherming

Het hoofdstuk "Natura 2000-gebieden" heeft betrekking op de Natura 2000-gebieden, die Nederland heeft aangewezen ter bescherming van natuurwaarden uit de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die

schadelijk kunnen zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend. Hierbij wordt het 'Nee, tenzij' principe gebruikt. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn opgenomen in Natura 2000-beheerplannen.



Afbeelding 6.4: overzicht EHS en Natura 2000. Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000> (met geel is de Natura 2000 aangegeven)

Voor de Natura 2000-gebieden zijn vanuit het Rijk instandhoudingsdoelstellingen opgenomen voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten.

De provincie dient voor deze Natura 2000-gebieden een Natuurbeheerplan op te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft dit gedaan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. Dit plan beschrijft de beleidsdoelen en de subsidiemogelijkheden voor ontwikkeling en beheer van natuurgebieden, agrarische natuur en landschapselementen in de provincie. Daarnaast staan in het beheerplan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

Als door projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden op de natuurwaarden in deze gebieden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de aangewezen natuurwaarden

van een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig. Als significante effecten aan de orde zijn, wordt slechts onder zeer strikte voorwaarden een vergunning verleend.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Natuurnetwerk Nederland (voorheen ecologische hoofdstructuur) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden. Het netwerk laat natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- grotere wateren: meren, rivieren, de kustlijn van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

De verantwoordelijkheid van het natuurnetwerk ligt bij de provincies. Het Natuurnetwerk Nederland moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europese Ecologische Netwerk (Peen) vormen.

Naast dit wettelijk kader vindt beleidsmatige bescherming van natuurwaarden plaats in het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen bekend als ecologische hoofdstructuur - EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau is vastgelegd. De provinciale groenstructuur bestaande uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Groenblauwe Mantel is ruimtelijk vastgelegd in de Interim omgevingsverordening Noord Brabant.

Het Natuurnetwerk Brabant is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuur- gebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Het beleid binnen het Natuurnetwerk Brabant is gericht op behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden via een "nee-tenzij benadering". De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats via de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, alsook het stedelijk gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Het beleid binnen de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. De groenblauwe mantel geeft ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties, zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap: de "ja-mitsbenadering". De groenblauwe mantel biedt echter geen ruimte voor stedelijke ontwikkeling of de ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve vormen van recreatie en landbouw.

Soortenbescherming

Het hoofdstuk "Soorten" heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën en op een aantal vissen, ongewervelde diersoorten en vaatplanten. Voor alle plant- en diersoorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer dat wat redelijkerwijs mogelijk is doet of nalaat om schade aan soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Voor de wettelijk beschermde soorten gelden boven op de zorgplicht verbodsbepalingen voor schadelijke ingrepen.

Voor het beoordelen van ruimtelijke ingrepen zijn de soorten in te delen in de volgende categorieën:

- vogels met een jaarrond beschermde nestplaats;

- overige inheemse broedvogels;
- soorten vermeld in bijlage IV van de Habitatrichtlijn;
- nationaal beschermde soorten zonder algemene vrijstelling;
- nationaal beschermde soorten met algemene vrijstelling.

Voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaats en soorten van bijlage IV van de Habitatrichtlijn geldt het strengste beschermingsregime. Het is verboden dieren van deze soorten te doden, te vangen, opzettelijk te verstoren en tevens om rust- en voortplantingsplaatsen te beschadigen of vernielen. Voor planten geldt een verbod op plukken, ontwortelen en vernielen. Ontheffing van deze verboden is slechts mogelijk voor een beperkt aantal in de wet genoemde belangen, en mits er geen andere bevredigende oplossing bestaat en de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd blijft.

Om de gunstige staat van instandhouding te waarborgen is het bovendien in de meeste gevallen nodig om mitigerende en/of compenserende maatregelen te nemen. Voor vogels zonder jaarrond beschermde nestplaatsen gelden deze voorwaarden ook. Voor deze soorten kan overtreding van de verbodsbepalingen echter worden voorkomen door werkzaamheden uit te voeren buiten de broed- en nestperiode.

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

6.4.1.1 Quicksan flora en fauna (beoordeling)

Er is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd door BNL (bijlage 5). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' en is gelegen op een afstand van circa 1,6 kilometer vanaf het projectgebied.

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Het projectgebied (de te slopen bebouwing) is niet geschikt bevonden/ er zijn geen nesten aangetroffen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals de huismus en gierzwaluw. Een nader onderzoek naar de aanwezigheid van deze soorten wordt dan ook niet nodig geacht. Jaarrond beschermde nesten in bomen zijn binnen- en nabij het projectgebied niet aangetroffen.

Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)

Het projectgebied (de te slopen bebouwing en aangrenzende te behouden bebouwingen) is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten in bebouwingen en nestkasten aan bebouwingen, waaronder de spreeuw, koolmees, pimpelmees en zwarte roodstaart. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het



projectgebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft een lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden.

Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Als er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

Algemene broedvogels

Het projectgebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen in de bomen en heesters welke aanwezig zijn binnen- en nabij het projectgebied. Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

Soorten Habitatrichtlijn

Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Overige habitatrichtlijnsoorten

Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het projectgebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Nationaal beschermde soorten

In het projectgebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt, door het ontbreken van een geschikt habitat. Het projectgebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen.

Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied als zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Aanbevelingen/ natuur-inclusief bouwen

Door niet alleen te kijken naar 'wat er niet is', is het juist belangrijk om te kijken naar mogelijkheden voor flora en fauna na de bouw van de nieuwe bebouwing op de kavels. Er zijn altijd mogelijkheden om (nieuwe) soorten een kans te geven zich te vestigen of in stand te houden in het gebied door kleine aanpassingen. Zo kun je



denken aan het ophangen van nestkasten voor onder andere huismussen, maar ook voor mezen en andere soorten is van alles te verkrijgen.

Om vleermuizen een mogelijkheid te bieden zich te vestigen/ in stand te houden in het gebied kunnen vleermuiskasten opgehangen worden tegen, of ingebouwd worden in de gevel van de bebouwingen. Er zijn speciale vleermuiskasten te koop via internet: www.vivarapro.nl / www.waveka.nl welke onderdak kunnen bieden aan de diverse soorten vleermuizen.

De kasten welke mogelijk geplaatst kunnen worden:

- vleermuiskast inbouw type: IB VL 06 (Vivarapro);
- vleermuiskast opbouw type: 1FTH-zwart (Waveka);
- huismus inbouw type: NK MU 07 (Vivarapro);
- huismus opbouw type: NK MU 08 (Vivarapro);
- gierzwaluw inbouw type: GZP2 (Unitura);
- gierzwaluw opbouw type: GZTH1 (Unitura).

Conclusie

Op basis van bovenstaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Er kan op dit moment zonder voorziene problemen begonnen worden de geplande werkzaamheden. Belangrijk is om bij de uitvoering van het plan rekening te houden met genoemde aanbevelingen. Tijdens werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

6.4.1.2 Stikstofdepositieberekening

Door initiatiefnemer is een AERIUS berekening uitgevoerd door de Roever (bijlage 6, 7 en 8). In het stikstofdepositieonderzoek is voor de aanlegfase en gebruiksfase van de ontwikkeling aan de Leenderweg 58 in Valkenswaard de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend.

Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Daarnaast blijkt uit berekeningen dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie ter plaatse van de eigen rekenpunten (de Belgische Natura 2000-gebieden binnen een straal van 25 kilometer van het projectgebied) ook niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Conclusie

Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

6.5 Geluid

Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit



leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaaï;
- spoorlawaaï;
- industrielawaaï;
- vliegtuiglawaaï.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaaï, spoorlawaaï en industrielawaaï wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaaï wordt geregeld in de Luchtvaartwet.

Spoorlawaaï, industrielawaaï en vliegtuiglawaaï

Er liggen geen geluidszones van het spoorlawaaï, industrielawaaï en vliegtuiglawaaï over het projectgebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden.

Wegverkeerslawaaï

Voor het wegverkeerslawaaï is de Wet geluidhinder (Wgh) het wettelijke kader. In deze wet is onder ander vastgelegd welke geluidsniveaus op de gevel van nieuwe woningen, ten gevolge van wegverkeer, maximaal toelaatbaar zijn. In beginsel geldt dat de geluidsbelasting op nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

Op basis van artikel 76a van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken de waarden als bedoeld in de artikelen 82, 83, 85, 100 en 100a van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh - het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie.

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Onderzoek

In het onderhavige plan wordt de realisatie van een geluidgevoelige functie (wonen) mogelijk gemaakt. Belangrijk voor de bepaling van de geluidbelasting bij de nieuw te bouwen woningen is het wegverkeer op de



Leenderweg. Deze weg ligt op ongeveer 10 meter van de woningen. Op grotere afstand en afgeschermd door tussenliggend bebouwing ligt de Europalaan en enkele 30 km/h-wegen zoals de Bunderstraat, de Hazestraat en Den Haas. Van Keulen Advies heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 9).

Leenderweg

De geluidbelasting op de gevels van de woningen is maximaal 60 dB op de noordgevel. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee met 12 dB overschreden. De geluidbelasting is in elk geval lager dan de maximale waarde van 63 dB waarvoor een hogere waarde aangevraagd kan worden. Geluidmaatregelen om deze overschrijdingen weg te nemen zijn niet mogelijk. Schermen zijn niet inpasbaar en geluidarm asfalt over een korte lengte van de weg ter plaatse van de woningen is om redenen van beheer en onderhoud niet wenselijk.

Voor 10 appartementen (noordgevel voor Bnr 01.02, 03, 05, 07, 11, 12, 12 13 en westgevel Bnr 17) moet een hogere waarde aangevraagd worden. Voor de woningen in het midden van het woonblok kan geen geluidluwe gevel naar buiten toe worden gecreëerd.

Op de oost- en de zuidgevel is de geluidbelasting ruim lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hier is geen verdere actie vereist.

Ten behoeve van de procedure hogere waarde dient volgens artikel 110f Wgh de cumulatieve geluidbelasting te worden bepaald, indien sprake is van blootstelling aan meer dan één geluidbron. Daar is hier geen sprake van, het geluid van de Leenderweg is hier dominant.

Europalaan

De geluidbelasting op de gevels van de woningen is maximaal 41 dB op de west- en zuidgevel van het woonblok. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Voor de woningen is geen verdere actie vereist. Dat de geluidbelasting zo laag is komt door de afstand tot de weg en de afschermende bebouwing tussen de weg en het bouwplan.

Overige 30 km/h-wegen

De geluidbelasting op de gevels van de woningen is maximaal 39 dB op de westgevel van het woonblok. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Voor de woningen is geen verdere actie vereist. Dat de geluidbelasting zo laag is komt door de lage verkeersintensiteit en de afschermende bebouwing tussen de weg en het bouwplan.

Conclusie

Er kan voldaan worden aan de Wet geluidhinder, door het verlenen van een hogere grenswaarde ten behoeve van het realiseren van ede appartementen georiënteerd op de Leenderweg.

Indien gekeken wordt naar het beleid inzake hogere waarden dan geldt:

- Geluidmaatregelen om deze overschrijdingen weg te nemen zijn niet mogelijk. Schermen zijn niet inpasbaar en geluidarm asfalt over een korte lengte van de weg ter plaatse van de woningen is om redenen van beheer en onderhoud niet wenselijk.
- Verkeersmaatregelen en/of stedenbouwkundige maatregelen zijn niet gepland.
- Aan de westgevel zou de geluidbelasting op de westgevel verlaagd kunnen worden door het -deels- afschermen van de ruimte naar de woning Leenderweg 56. Dit is effectief voor appartementen Bnr 01, 05, 11



en 17. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

- Verder geldt de eis dat er een geluidluwe gevel moet zijn en dat bij de indeling rekening wordt gehouden met de geluidbelaste zijde, zodat voldoende verzekerd is dat de verblijfsruimten en de tot de woning behorende buitenruimte niet worden gesitueerd aan de gevel waar de hoogste geluidbelasting optreedt.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluidkwaliteit géén belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling op de projectlocatie indien rekening wordt gehouden met de te nemen maatregelen volgens het akoestisch onderzoek.

6.6 Verkeer en parkeren

6.6.1 Verkeer

De planontwikkeling voorziet in de realisatie van 23 appartementen met bergingen, parkeerplaatsen en tuin aan de Leenderweg 58.

Gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting van het achterterrein van het projectgebied is een fundamenteel element van het stedenbouwkundig plan. Voor dit initiatief waren er drie mogelijkheden:

1. Het gebruiken van de bestaande inrit van de locatie aan de Leenderweg om vervolgens via een onderdoorgang het achterterrein te bereiken.
2. Een ontsluiting via het Schrijnwerkersplein en de achterzijde van Leenderweg 64 om vervolgens het achterterrein te bereiken.
3. Een ontsluiting via het perceel plaatselijk bekend Hazestraat 1B.

Gekozen is voor mogelijkheid 3. Deze ontsluiting kan verwezenlijkt worden door de aankoop van een perceel gesitueerd aan de Hazestraat. Zie afbeelding 6.5.

6.6.2 Parkeren

Bestaande situatie

De parkeerdruk in de bestaande situatie is aanzienlijk hoger dan de parkeerdruk van de nieuwe functie. Ten behoeve van de bestaande situatie liggen er 62 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Toekomstige situatie

Als gevolg van het terugbrengen van het bebouwd oppervlak ontstaat ruimte voor parkeren. In het huidige ontwerp zijn op het achterliggende terrein 23 parkeerplaatsen voorzien. Iedere woning heeft een eigen privé parkeerplaats. Het is niet de verwachting dat elk huishouden ook echt een parkeerplaats nodig heeft, aangezien wordt ingezet op een jonge doelgroep.

De 'Beleidsnota Parkeernorming Gemeente Valkenswaard (2008)' is van toepassing.

Het initiatief is gelegen in de schil van het centrum van Valkenswaard. Alle woningen zijn conform de Beleidsnota Parkeernorming Woningtype III. Het programma omvat meer dan vier aan elkaar gebouwde woningen en de woningen hebben een oppervlakte kleiner dan 60 m².

De volgende parkeernorm geldt: woningtype III, schil: 1,4 pp/woning (bezoekersaandeel 0,3).

De toekomstige parkeerbehoefte is $23 \times 1,1 \text{ pp} = 25,3$ parkeerplaatsen en daarnaast $23 \text{ won} \times 0,3 \text{ pp} = 6,9$ parkeerplaatsen voor bezoekers, waarmee het totaal uitkomt op afgerond 33 parkeerplaatsen.

Ten aanzien van deze behoefte worden 23 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Voor het overige deel wordt in de openbare ruimte geparkeerd. Om aan te tonen dat dit niet voor onevenredige hinder zorgt is een parkeeronderzoek uitgevoerd. De bijbehorende notitie is opgenomen als bijlage 10.

Ten opzichte van de bestaande situatie kan aan de hand van bovenstaande geconcludeerd worden dat sprake is van een aanzienlijke verlichting van de parkeerdruk in de openbare ruimte.

Fietsen

Iedere woning heeft een eigen berging waar de fiets gestald kan worden.

Conclusie

De parkeervraag bedraagt in de huidige situatie 33 parkeerplaatsen waarvan er 23 op eigen terrein worden gerealiseerd. Er is dan ook sprake van een aanzienlijke verlichting van de parkeerdruk in de openbare ruimte.

6.7 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en/of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

Beoordeling

Effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Vanuit de wet milieubeheer gelden grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). Daarnaast hanteert de World Health Organization (WHO) advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de waarden ter plekke van het projectgebied, de grenswaarden en de advieswaarden. De kaarten met concentratie luchtverontreinigende stoffen in de lucht op de onderhavig projectlocatie zijn gebaseerd op de atlas voor de leefomgeving.

Stof	Jaar 2018	Jaar 2021	Grenswaarde	Advieswaarde
NO ₂	16-20 µg/m ³	12-14 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³
PM ₁₀	18-20 µg/m ³	15-16 µg/m ³	40 µg/m ³	15 µg/m ³
PM _{2,5}	10-11 µg/m ³	9-10 µg/m ³	20 µg/m ³	5 µg/m ³

Waarden in het projectgebied, grenswaarden en advieswaarden luchtkwaliteit

Op de projectlocatie wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}. De advieswaarden van de WHO liggen ver beneden de wettelijke grenswaarden. In de huidige situatie aan de Leenderweg liggen de concentraties ver beneden de wettelijke grenswaarden. Voor wat betreft NO₂ en PM₁₀, geldt dat er net niet wordt voldaan aan de advieswaarde, maar zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de verwachting dat de jaargemiddelde concentraties in de toekomst verder zullen afnemen. De huidige waarden zijn acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat op de projectlocatie.

Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven. Daarnaast is luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg voor een goed woon- en leefklimaat op de projectlocatie.

6.8 Gezondheid

Een veehouderij in de omgeving van een woning kan effecten hebben op de gezondheid. In en in de directe omgeving van het projectgebied zijn geen (intensieve) veehouderijen en geitenhouderijen gelegen.

De invloed op de gezondheid gelet op de uitstoot van endotoxinen is gezien de kleinschaligheid verwaarloosbaar. Gesteld kan worden dat lucht in relatie tot gezondheid geen problemen oplevert. De voorgestane ontwikkeling op de projectlocatie heeft geen negatieve gevolgen voor het aspect lucht in relatie tot gezondheid

6.9 Milieuhygiënische aspecten bedrijven

6.9.1 Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

6.9.2 Milieuzonering

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot woongebieden.

In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten bovendien als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een matige of sterke functiemenging waarbij naast woningen andere functies voorkomen, zoals bedrijven. De directe omgeving kan getypeerd worden met het omgevingstype 'gemengd gebied'.



Beoordeling

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering zijn zowel de op dit moment in het projectgebied en omgeving aanwezige functies als de planologisch mogelijk gemaakte functies beschouwd.

Ten aanzien van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat is de omgeving van het projectgebied in een straal van 50 meter rondom het projectgebied gescreend op het voorkomen van milieuhinderlijke bedrijvigheid. Dit komt overeen met de grootste afstand behorende bij categorie 3 bedrijven genoemd in de VNG publicatie. Uit deze beoordeling is gebleken dat er binnen deze afstand geen milieuhinderlijke bedrijven en instellingen zijn gelegen.

Er is in de directe omgeving van het projectgebied sprake van detailhandel, horeca, wonen en een enkele bedrijfsbestemming. Deze worden echter al beperkt door bestaande woningen.

Conclusie

In en nabij het projectgebied zijn geen bedrijven gelegen die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering zouden kunnen vormen voor het plan (en omgekeerd).

6.9.3 Geurhinder

Agrarische geur

Een woning is een geurgevoelig object in het kader van geurhinder. Het projectgebied is niet gelegen in geurcontouren van intensieve veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven die op basis van de Wet geurhinder en veehouderij gelden.

Voor het projectgebied gelden er vanuit het aspect agrarische geurhinder géén beperkingen voor het oprichten van woningen.

Industriële geur

In en om het projectgebied is géén zware industrie toegestaan c.q. aanwezig. Er zal daardoor ook geen sprake zijn van industriële geurhinder.

Conclusie

Voor het projectgebied gelden er géén beperkingen voor het oprichten van woningen gezien vanuit het aspect milieuzonering.

6.9.4 Geitenmoratorium - gezondheid

Uit de VGO-rapporten die afgelopen jaren zijn gepubliceerd door het RIVM komt duidelijk naar voren dat er een relatie wordt gevonden tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden. Deze relatie is door de onderzoeker op verschillende manieren vastgesteld. Daarbij komt dichtheid van veehouderijbedrijven en afstand tot bepaalde type individuele veehouderijen concreet naar voren als factoren die van invloed zijn op de gezondheid van omwonenden.

Verder blijkt uit VGO-onderzoek dat er in een straal van twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde incidentie van longontstekingen (ca. 25-30% hoger) voorkomt. De oorzaak van het verhoogde risico op longontsteking rond geitenbedrijven is voornamelijk onbekend en onderwerp van vervolgonderzoek. Op dit moment kan er geen enkele broneffect relatie worden beschreven tussen de verhoogde longontsteking incidentie en de uitstoot vanuit geitenhouderijen. Wel is er een causaal verband geconstateerd waarbij de



associatie sterker is naarmate de afstand tot een geitenhouderij kleiner is. Tot er meer duidelijkheid is over de bron van de verhoogde incidentie longontstekingen kan niet worden geadviseerd over beschermde maatregelen. Afstand houden en goed informeren is de enige maatregel die de GGD op dit moment adviseert. In afwachting van een vervolgonderzoek heeft de provincie Noord-Brabant besloten dat geitenstallen uitbreiden of in gebruik nemen niet meer is toegestaan. De provincie heeft daartoe op 7 juli 2017 een moratorium ingesteld op uitbreidingen van geitenhouderijen in haar Verordening Ruimte. Het moratorium is een voorzorgmaatregel met het oog op de volksgezondheid en verwerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Opname in de verordening was nodig omdat:

- een wettelijk toetsingskader niet beschikbaar is en het endotoxine toetsingskader 1.0 voor pluimveehouderijen en varkenshouderijen niet toepasbaar is bij de geitenhouderij;
- bedrijfsgerichte maatregelen die het risico op longontsteking beperken nu nog niet mogelijk zijn;
- een duidelijk kader ontbreekt waarmee bij de vergunningverlening aan de gezondheid van omwonenden voldoende bescherming kan worden geboden, waardoor het risico bestaat dat de gezondheidsrisico's voor omwonenden toenemen;
- voorkomen moet worden dat (nieuwe) knelpunten ontstaan vanwege de volksgezondheid rond geitenhouderijen, die mogelijk later met veel inspanning en kosten moeten worden weggenomen.

Het moratorium is tijdelijk. Dit moratorium regelt een verbod op uitbreidingen van geitenstallen. Maar regelt niet een verbod op toename van het aantal geiten in bestaande stallen. Als de uitkomsten van het vervolgonderzoek bekend worden, wordt er gekeken of er redenen zijn het besluit in te trekken of aan te passen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het bevoegd gezag verplicht om alle bekende risico's bij een nieuwe ontwikkeling af te wegen. Er is geen sprake van een omgekeerde werking van het moratorium (met andere woorden de 'stop' op uitbreidingen van geitenbedrijven zorgt niet voor een stop op ontwikkelingen binnen de 2 km straal van een geitenhouderij), maar wel van een risico dat beoordeeld en meegewogen moet worden bij nieuwe ontwikkelingen.

Het verantwoorden van dit verhoogde risico is aan het bevoegd gezag, in casu de gemeente. Deze geeft een oordeel over en maakt een afweging of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (m.b.t. onder andere gezondheid & geitenhouderijen).

'De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er aandachtspunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

Beoordeling

Wenselijke ontwikkelingen kunnen worden toegestaan buiten een straal van twee kilometer rondom een geitenhouderij. Voor wat betreft ontwikkelingen gesitueerd binnen een straal van 2 kilometer rondom een geitenhouderij, kan vanuit oogpunt van volksgezondheid het volgende opgemerkt worden:

1. wooninitiatieven binnen een stedelijk gebied in zogenaamde inbreidingslocaties kunnen vooralsnog worden toegestaan;
2. met initiatiefnemers worden afspraken gemaakt om potentiële bewoners van nieuwe woningen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij te informeren over de gezondheids- risico's;

- 
3. bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij moet rekening gehouden worden met de volgende criteria:
 - het informeren van de aanvragers over het risico;
 - terughoudend omgaan met ontwikkelingen betreffende het huisvesten of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen;
 - na een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk kunnen wenselijke ontwikkelingen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij worden toegestaan;
 4. initiatieven waarvoor een ruimtelijke afweging nodig is en niet passen in bovenstaande criteria voorleggen aan de GGD voor screening van de gezondheidsrisico's.

Conclusie

Het projectgebied is gesitueerd op ongeveer 1,5 kilometer van het buitengebied en dus van de dichtstbijzijnde veehouderijen. In het tussenliggende gebied en op kortere afstand zijn al stedelijke (woon)functies aanwezig. De ontwikkeling van de projectlocatie zal dan ook minder risico's opleveren dan op de bestaande woonlocatie functies op kortere afstand gesitueerd.

Aangenomen mag worden, dat er geen sprake zal zijn c.q. zou kunnen optreden met dusdanige emissies van endotoxinen, waardoor er ter plaatse sprake zou zijn c.q. kunnen zijn van een onaanvaardbaar hoog gezondheidsrisico. De beoogde ontwikkeling wordt daarom uit een oogpunt van volksgezondheid(risico's) aanvaardbaar geacht.

6.10 Externe veiligheid

Algemeen

In het kader van de planologische procedure moet het aspect externe veiligheid onderzocht worden. Hierbij dienen de risico's in beeld gebracht te worden die het gevolg zijn van opslag, vervoer of verwerking van gevaarlijke stoffen. Risicobronnen zijn bijvoorbeeld vervoersassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, buisleidingen en risicovolle inrichtingen.

Regelgeving

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar, dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, als deze persoon zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit, dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle



inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR. Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

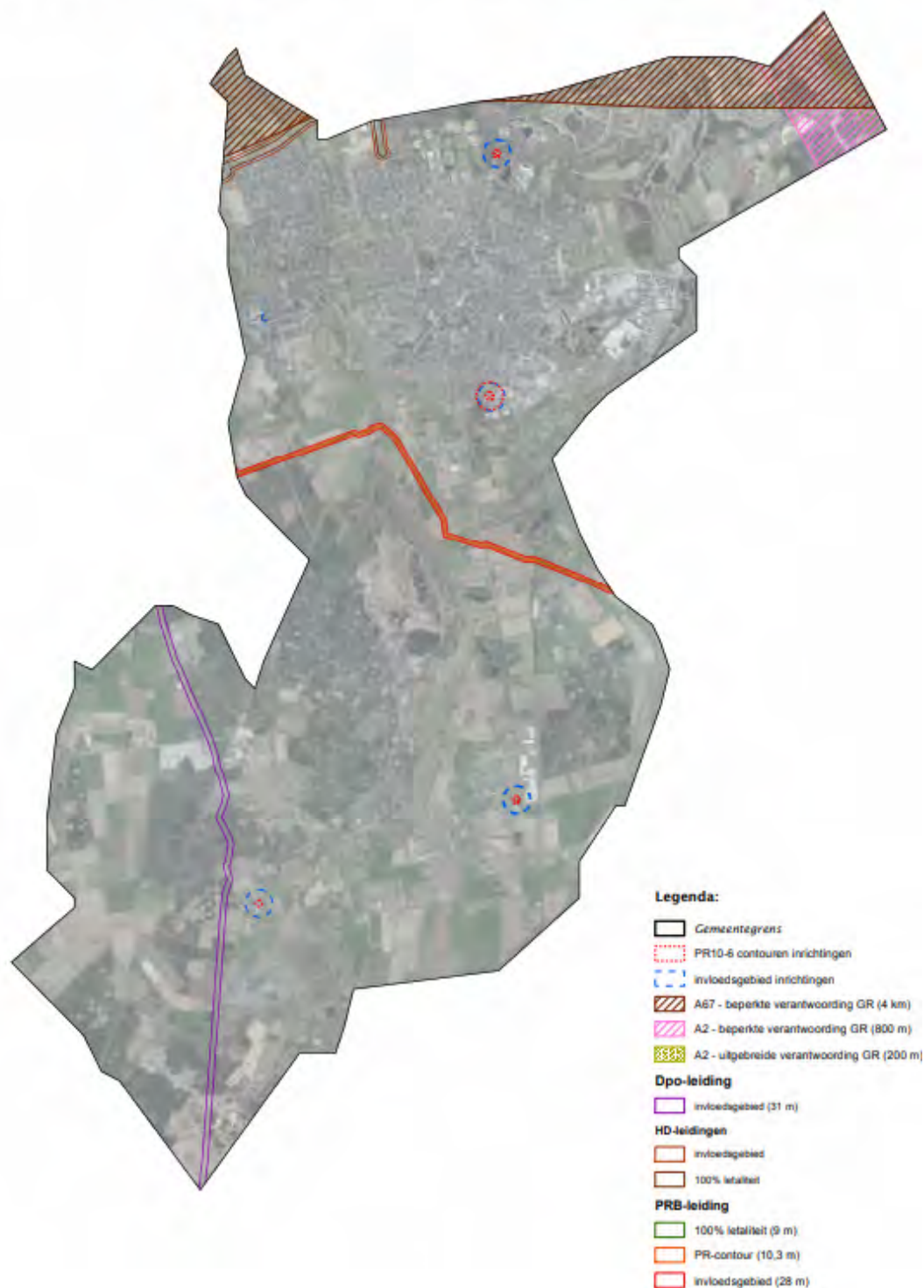
Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (hierna: Bevt) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het Bevt vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10_{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10_{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10_{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10_{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Ook worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb moet zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

EV - signaleringskaart gemeente Valkenswaard



Afbeelding 6.6: EV-signaliseringskaart

Becoördeling

Op basis van de professionele risicokaart (<https://nederlandprof.risicokaart.nl>) en ev-signaleringskaart (zie afbeelding 6.6) is in en/of directe nabijheid van het projectgebied geen inrichting en/of transportleiding voor gevaarlijke stoffen aanwezig met een plaatsgebonden risico-contour dan wel een invloedsgebied waar mee rekening gehouden dient te worden.



In de directe omgeving van het projectgebied vindt bovendien geen vervoer plaats van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water. In uitzondering op het voorgaande geldt dat op ongeveer 100 meter van het projectgebied een lokale route ligt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het betreft de route Luikerweg, Zuidelijke Randweg, De Vest. Het projectgebied ligt ver buiten de plaatsgebonden risicocontouren van deze route.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt géén belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling op de projectlocatie.

6.11 Kabels en leidingen

Om een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de vele functies binnen het projectgebied is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het projectgebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies.

De planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Ook dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Conclusie

Er zijn geen kabels en leidingen gesitueerd in of in de directe nabijheid van het projectgebied die een mogelijke belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling op de projectlocatie.

6.12 M.e.r.-beoordeling

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat *de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. m.e.r.-beoordelingsplichtig* is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2)

Het begrip stedelijk ontwikkelingsproject is nergens gedefinieerd. Uit de toelichting op het Besluit m.e.r. en jurisprudentie volgt dat of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard, omvang, locatie en de milieugevolgen van de voorziene ontwikkeling een rol spelen. Hieronder wordt nader ingegaan op deze aspecten.

De woningbouwontwikkeling in het projectgebied past goed in het aanwezige stedelijke milieu en blijft ruim onder de drempelwaarde. De projectlocatie is ontsloten op de bestaande infrastructuur en is goed bereikbaar.



De bestaande infrastructuur kan de huidige en de toekomstige verkeerscapaciteit en parkeerbehoefte in voldoende mate opvangen.

Daarnaast voldoet het planvoornemen aan de wettelijke normen wat betreft ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, natuur en waterhuishouding. Zie hiervoor de beschreven milieuaspecten in dit hoofdstuk van deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is er geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het besluit MER en behoeft er geen m.e.r.-procedure of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen te worden.



Hoofdstuk 7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.6. van het Bro bepaalt dat een toelichting moet worden opgenomen, waarin (o.a.) de inzichten staan over de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling op de projectlocatie.

Onderhavige ontwikkeling betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitatiewet (afdeling 6.4 van de Wro) is om die reden van toepassing en in beginsel is dus een exploitatieplan vereist.

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wro hoeft in casu echter geen exploitatieplan te worden opgesteld. Doordat met initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten, is het verhaal van kosten die de gemeente moet maken 'anderszins verzekerd' door die overeenkomst.

Met de initiatiefnemer is ook een overeenkomst inzake het verhaal van tegemoetkomingen in planschade gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat schade als gevolg van dit plan, die op grond van afdeling 6.1. Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door de initiatiefnemer.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door initiatiefnemer zijn de afgelopen maanden diverse gesprekken gevoerd met de eigenaren van aangrenzende percelen. In onderstaande afbeelding is weergegeven met welke eigenaren van de percelen (licht groen gearceerd) gesprekken zijn gevoerd.



Tijdens de gesprekken is het initiatief toegelicht. Daarnaast is besproken welke intenties eigenaren hebben met hun woningen / pand in de toekomst en of deelname aan een meer integrale herontwikkeling tot de mogelijkheden behoort.

Initiatiefnemer is op verschillende momenten met de omwonenden in gesprek geweest. In bijlage 9 is een verslag opgenomen waarin deze overlegmomenten nader zijn beschreven.

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

