
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Leenderweg 78-80, Valkenswaard

25 juli 2024

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 25 juli 2024
KENMERK 20240806/158910/

PROJECT Valkenswaard, Leenderweg 78-80 ruon
PROJECTLEIDER mr. A.J.C.A. van Zitteren

OPDRACHTGEVER Projectmanagement & adviezen B.V.
PROJECTNUMMER 20240806

AUTEUR Frank van Gompel





DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

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 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.

INHOUD

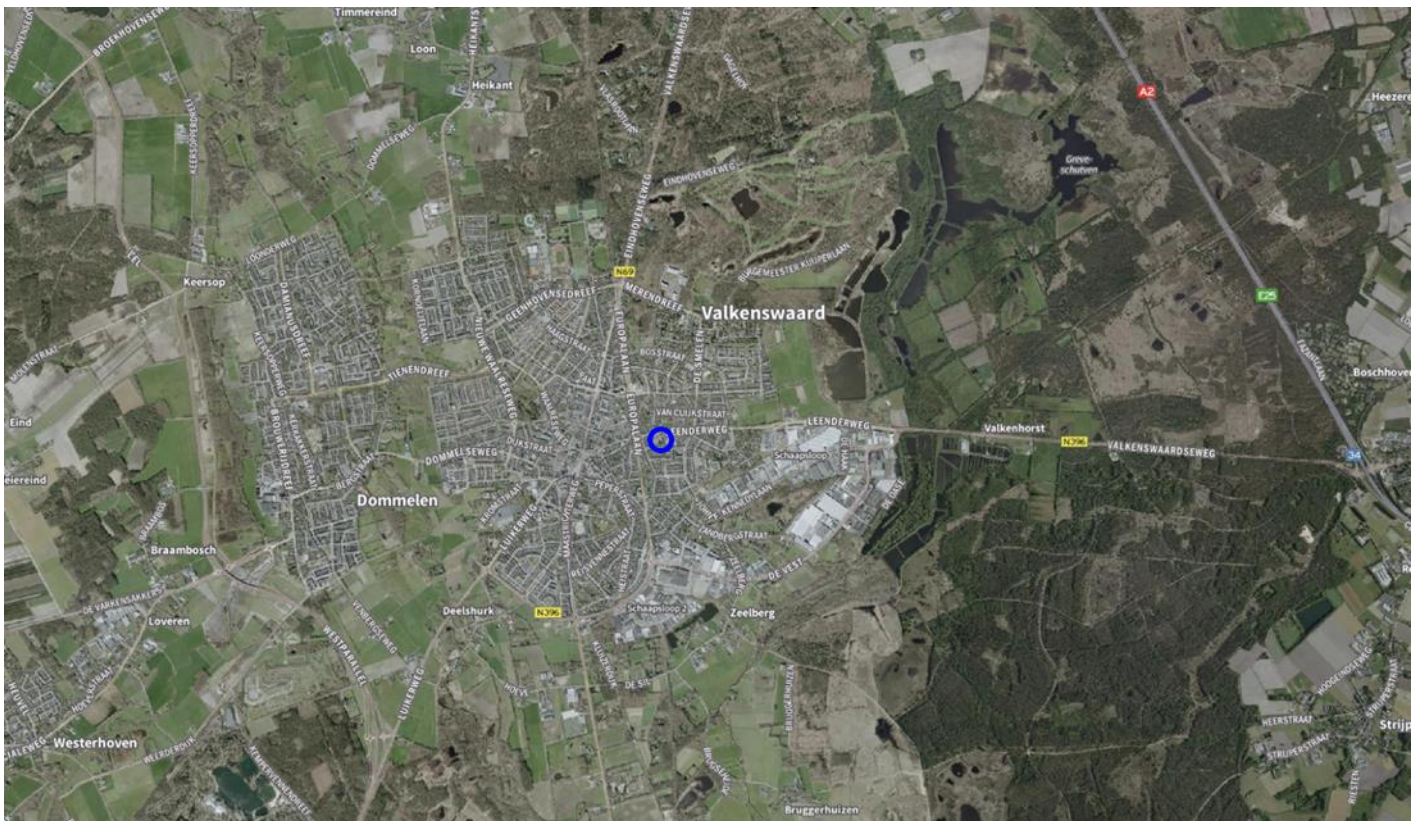
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en plangrenzen	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Gebieds- en projectprofiel	8
3. Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4. Planologische aspecten	21
4.1 Historische kwaliteit	21
4.2 Water	22
4.3 Natuur en ecologie	25
4.4 Verkeer en parkeren	27
4.5 Kabels en leidingen	29
5. Milieuaspecten	30
5.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	30
5.2 Geluid	31
5.3 Luchtkwaliteit	31
5.4 Bedrijven en milieuzonering	33
5.5 Externe veiligheid	34
5.6 Milieueffectrapportage	35
5.7 Geur en veehouderijen	36
5.8 Gezondheid i.r.t. agrarische bedrijven	37
6. Uitvoerbaarheid	39
6.1 Economische uitvoerbaarheid	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
Bijlagen	41
Bijlage 1. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (Transect);	41
Bijlage 2. Stikstofdepositieberekening;	41
Bijlage 3. Quickscan flora en fauna;	41
Bijlage 4. Boom effect analyse Groenvisie Mette;	41
Bijlage 5. Verkennend bodemonderzoek Lankelma;	41
Bijlage 6. Aanvullend bodemonderzoek Silt;	41
Bijlage 7. Onderzoek wegverkeerslawaaï PhysiBuild;	41
Bijlage 8. Verslag omgevingsdialoog.	41

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens het pand Leenderweg 78-80 in Valkenswaard te transformeren naar wonen. De huidige functies dienstverlening en detailhandel maken daarbij plaats voor elf appartementen. Daarvan zijn er vier al aanwezig conform vergunning (omstreeks 1994). Op het achterterrein staat momenteel een bedrijfsloods van een garagebedrijf. Deze maakt plaats voor drie patiowoningen.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Warande” biedt geen mogelijkheden voor de realisatie van het project. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. In dit geval wordt met een omgevingsvergunning afgeweken van het bestemmingsplan middels de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Het besluit – ingevolge artikel 2.12, lid 1a, sub 3 van de Wabo – moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing die voorziet in de motivering van een goede ruimtelijke ordening. Daarin voorziet dit document.



Luchtfoto van Valkenswaard (projectgebied in blauwe cirkel) (Bron: <https://app.pdok.nl/viewer/>)

1.2 Ligging en plangrenzen

Het projectgebied ligt in het zuidoosten van Valkenswaard. Het gaat om het pand Leenderweg 78-80 met achtererf en het bedrijfspand Leenderweg 78D dat zich hier bevindt. Het projectgebied bevindt zich aan de zuidzijde van de Leenderweg en wordt verder omgeven door gemengde bebouwing (wonen, detailhandel, dienstverlening, horeca, cultuur en ontspanning) direct ten noorden, oosten en westen van het projectgebied (grootweg tussen Schrijnwerkersplein/Bunderstraat ten westen en Hermelijnstraat ten oosten) en woonbebouwing aan Den Haas ten zuiden van het projectgebied.

In het bijzonder omvat het projectgebied de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Valkenswaard, sectie F, nummers 1073 en 1074. De percelen zijn gezamenlijk 1.903 m² groot.



Luchtfoto en kadastrale situatie (projectgebied blauw omlijnd) (Bron: <https://app.pdok.nl/viewer/>)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Op het moment van aanvragen van voorliggende omgevingsvergunning gelden onderstaande bestemmingsplannen:

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

Naast de geldende bestemmingsplannen is op het moment van aanvraag om omgevingsvergunning een paraplubestemmingsplan in voorbereiding dat over dit plangebied heen valt:

In voorbereiding zijnde bestemmingsplan	Fase
Hulpgebouwen	Ontwerp (27-02-2021)

BP Warande

Dit bestemmingsplan biedt geen rechtstreekse mogelijkheden voor de realisatie van het project.

Op het achterterrein geldt de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf'. Binnen die bestemming is de woonfunctie niet toegestaan en is het ook niet toegestaan om woongebouwen op te richten. Het bestemmingsplan bevat hiervoor ook geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid.

Het pand aan de Leenderweg met bijbehorend erf heeft de enkelbestemmingen 'Dienstverlening' en 'Detailhandel', waarbinnen geen reguliere woningen zijn toegestaan. Wonen is alleen toegestaan op de verdieping als dit in het bestemmingsplan is aangeduid, maar dat is op deze specifieke locatie niet het geval. Op de verdieping zijn wel al vier

appartementen aanwezig. Het bestemmingsplan bevat een binnenplanse afwijkmogelijkheid om woningen binnen het pand mogelijk te maken, maar die bevoegdheid kan alleen worden toegepast voor woningen op de verdieping en dus niet op de begane grond zoals het project ook beoogd.

Het volledige projectgebied bevat daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Dit betekent dat de gronden tevens bestemd zijn voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.



Uitsnede bestemmingsplan BP Warande (projectgebied is blauw omlijnd en met rode marker aangeduid)(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Paraplubestemmingsplan Parkeren, Wonen, Retail en Waterberging

Dit plan is van toepassing op het gehele projectgebied en bevat bepalingen over parkeernormen, huisvestingsaspecten, retail en hemelwaterbergingsplicht. In de betreffende paragrafen in deze onderbouwing wordt hier nader op ingegaan.

Hulpgebouwen

Met dit paraplubestemmingsplan worden begrippen of regels uit de onderliggende bestemmingsplannen gewijzigd. Omdat het paraplubestemmingsplan 'Hulpgebouwen' nog niet in werking is getreden heeft dit plan geen gevolgen voor dit project.

Omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking

Vanwege de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan "Warande" wordt met voorliggende omgevingsvergunning op een aantal onderdelen afgeweken van dat bestemmingsplan. Het gaat om een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is het projectgebied, haar omgeving en het project beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders die van belang zijn voor dit project. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.

2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het projectgebied ligt in het zuidoosten van Valkenswaard. Het gaat om een perceel aan de Leenderweg, de doorgaande weg vanuit Valkenswaard naar Leende en de aansluiting met de rijksweg A2.

De omgeving van het projectgebied is gemengd voor wat betreft bebouwing en functies. Aan de Leenderweg komen afwisselende bouwstijlen en maatvoeringen voor (één of twee bouwlagen met kap waarvan de nok evenwijdig aan de weg loopt, twee tot drie bouwlagen met schilddak of plat afgedekt met en zonder 'setback', mansardekap haaks op de weg met schijngevel, zaagtanddak en -gevel). Ook komen er meerdere functies door elkaar voor (wonen, supermarkt, detailhandel, dienstverlening, bedrijf, cultuur en ontspanning, horeca).



Aanzicht van het projectgebied (blauw uitgelicht) en de Leenderweg vanuit het noordwesten. Bron: Google Street View (opnamedatum juli 2022)



Aanzicht van het projectgebied (blauw uitgelicht) en de Leenderweg vanuit het noordoosten. Bron: Google Street View (opnamedatum juli 2023)

Aan de zuidzijde grenzen de diepe kavels van het gemengde lint Leenderweg aan de homogene woonbuurt Warande. Ten zuiden van het projectgebied komen aan Den Haas hoofdzakelijk rijwoningen voor bestaande uit twee bouwlagen met een zadeldak waarvan de nok evenwijdig met de straat loopt. Hier komen alleen woonfuncties voor.



De woonstraat Den Haas direct ten zuiden van het projectgebied. Bron: Google Street View (opnamedatum juni 2018)

2.2 Project

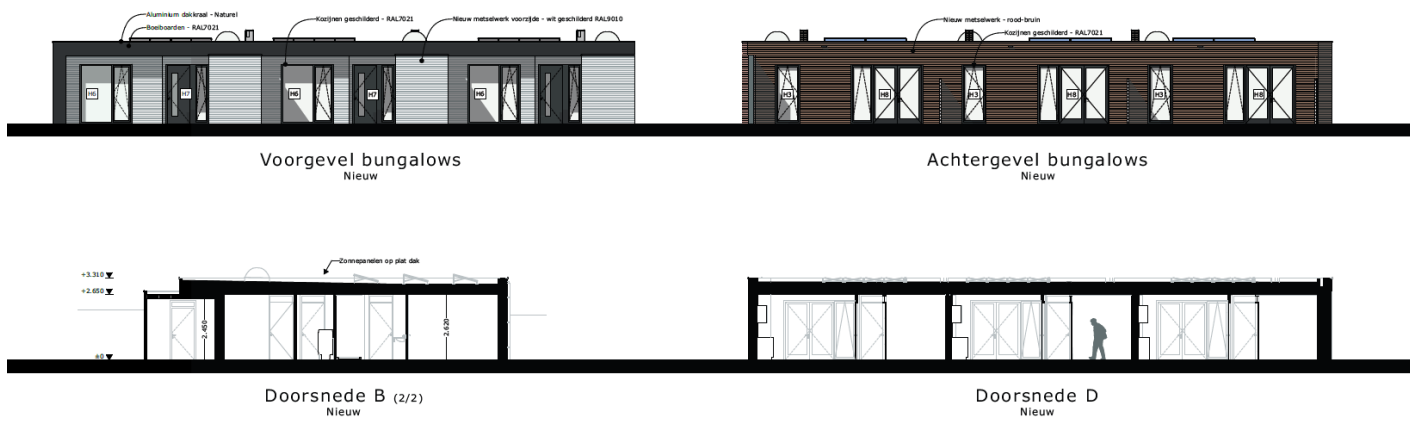
Dit project voorziet in de transformatie van het gehele projectgebied naar wonen. De huidige functies detailhandel, dienstverlening en bedrijf komen te vervallen. Het pand direct aan de Leenderweg wordt inpandig verbouwd en getransformeerd naar elf appartementen. De vier appartementen op de eerste en tweede verdieping blijven behouden. Het bedrijfspand op het achterterrein wordt gesloopt en maakt plaats voor drie patio-woningen. Het gaat om woningen van één bouwlaag. De ruimte tussen de patio-woningen en het bestaande te transformeren gebouw wordt benut voor parkeervoorzieningen. De ontsluiting vindt op dezelfde wijze plaats als voorheen, namelijk via de inrit aan de westzijde van het perceel.



Plattegrond projectgebied in de nieuwe situatie (Bron: Margry Arts Architecten)



Geveltekeningen te transformeren pand in de nieuwe situatie (Bron: Margry Arts Architecten)



Geveltekeningen nieuw te bouwen patio-woningen in de nieuwe situatie (Bron: Margry Arts Architecten)

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

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

Beoordeling project

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

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

Dit project voorziet in de herontwikkeling van een locatie binnen het stedelijk gebied van Valkenswaard. In paragraaf 3.1.2 wordt aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking gemotiveerd dat er bij dit plan sprake is van een duurzame ontwikkeling (nationaal belang 1). In paragrafen 3.2.3 en 3.3.2 wordt aan de hand van respectievelijk het provinciale en lokale woonbeleid gemotiveerd dat er zowel kwalitatief als kwantitatief voldoende behoefte bestaat aan de woningen die met dit project worden mogelijk gemaakt (nationaal belang 5).

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

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

Het project past binnen de beleidskaders van de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met name nationale belangen 1, 2 en 5 uit de toelichting bij de NOVI vragen om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

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

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

De Ladder is alleen van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Op basis van de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Is dit het geval, dan is een Laddertoets vereist en is daarmee een beschrijving van de behoefte nodig. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Denk hierbij aan specifieke woningtypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarbij tevens dient te worden ingegaan op de vraag, waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Of het plan is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden bepaald aan de hand van de bepalingen in het Bro, artikel 1.1.1: *‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.’*

Beoordeling project

Dit project voorziet in de realisatie van elf appartementen en drie grondgebonden patiowoningen. Vier appartementen op de verdiepingen zijn al legaal aanwezig (vergund omstreeks 1994). Per saldo worden dus 10 woningen toegevoegd. Gelet op de hierboven aangehaalde uitspraak is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het goed om te benoemen dat in paragraaf 3.2.3 in het kader van de Brabantse Agenda Wonen wordt gemotiveerd dat er in regionaal verband kwantitatief voldoende behoefte bestaat aan de woningen. In paragraaf 3.3.2 is aan de hand van de gemeentelijke woningbouwprogrammering gemotiveerd dat er kwalitatief behoefte bestaat aan de woningen.

Ten slotte is nog vermeldenswaardig dat het projectgebied gelegen is binnen het bestaand stedelijk gebied en dat er gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel. De elf appartementen worden volledig in pandig gerealiseerd door een bestaand pand (dienstverlening en detailhandel) te transformeren. De drie patiowoningen komen op de plek waar nu een bedrijfsloods staat. Per saldo is er dan ook niet of nauwelijks sprake van nieuw ruimtebeslag en bouwvolume. De ontsluiting van de woningen verloopt op dezelfde wijze als waarop de voormalige functies in het projectgebied werden ontsloten. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee van duurzame verstedelijking.

3.1.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) opgesteld. De regels van het Barro en Rarro moeten in acht worden genomen bij onder andere het nemen van een projectafwijakingsbesluit.

Beoordeling project

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ met bijbehorende planMER vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Deze ‘Brabantse Omgevingsvisie’ is opgesteld met het oog op de naderende

invoering van de Omgevingswet, waarin onder andere het instrument structuurvisie wordt vervangen door het instrument omgevingsvisie. De achterliggende doelen van de Omgevingswet komen dan ook terug in de Brabantse Omgevingsvisie. Met de omgevingsvisie wordt de ambitie voor de Brabantse leefomgeving tot 2050 geformuleerd. Daarbij worden ook tussendoelen gesteld voor wat de provincie in 2030 voor elkaar wil hebben om de ambitie voor 2050 te kunnen verwezenlijken. Tot slot geeft de omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Draagvlak en draagkracht zijn daarbij belangrijke begrippen.

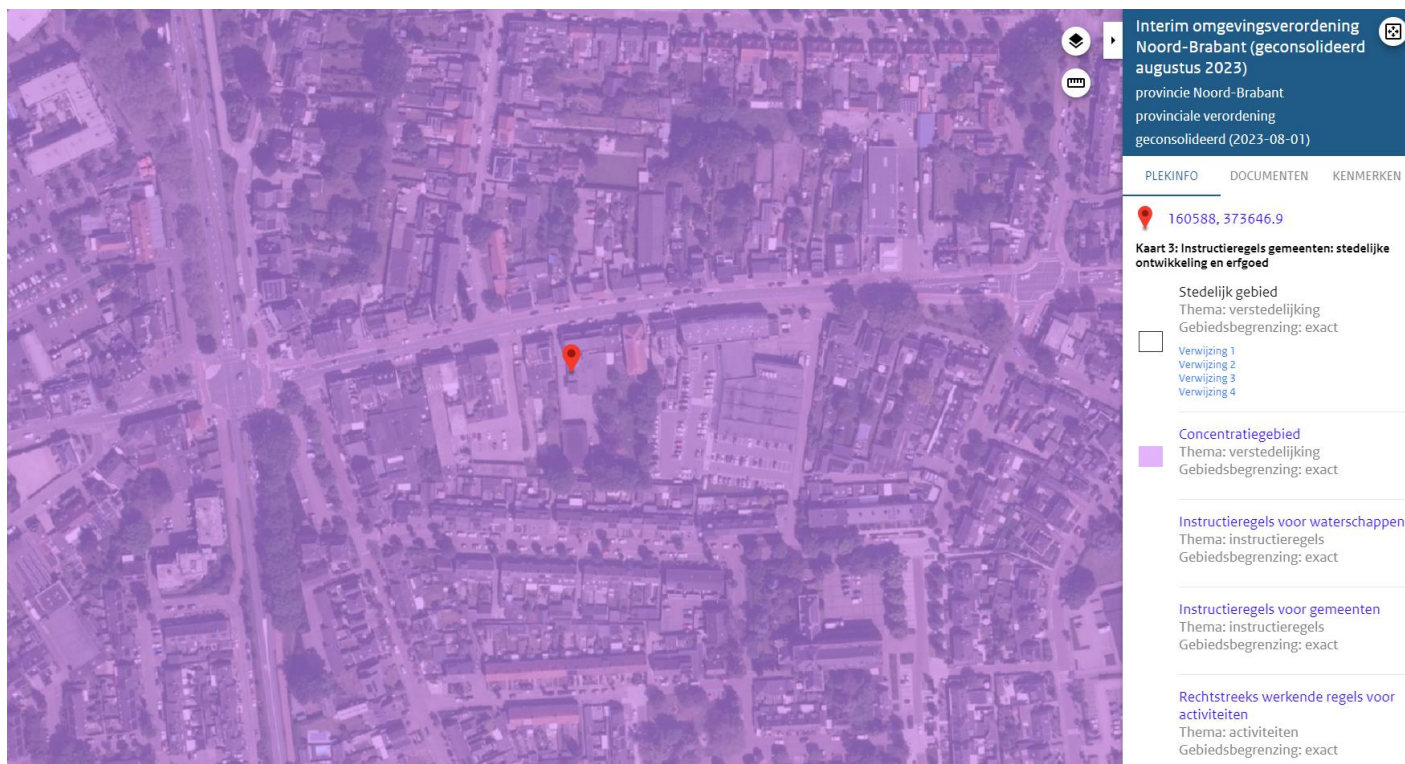
In de omgevingsvisie worden één basisopgave en vier hoofdopgaven uitgewerkt in een langetermijnvisie (2050) en middellangetermijndoelstellingen (2030):

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

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

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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



Uitsnede Interim omgevingsverordening met projectgebied met rode marker aangeduid (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

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

Instructieregels voor gemeenten: Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

Met dit project wordt een stedelijke ontwikkeling in de zin van de lov mogelijk gemaakt. In de lov is bepaald dat een project dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, binnen 'Stedelijk gebied' dient te liggen. Dat is volgens de kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' het geval, aangezien het gebied binnen 'Concentratiegebied' ligt. In het besluit dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet verder onderbouwd worden dat het om een duurzame stedelijke ontwikkeling gaat en dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. Voor deze onderbouwing wordt verwezen naar de paragrafen 3.1.2 (duurzame verstedelijking) en 3.2.3 (regionale afspraken).

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

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

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. De ontwikkeling voorziet enerzijds in de transformatie (in pandig) van een bestaand pand van dienstverlening en detailhandel naar wonen. Anderzijds wordt op het achterterrein een bestaand bedrijfspand gesloopt om ruimte te maken voor drie patio woningen. Er is sprake van een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied en niet of nauwelijks sprake van toename in ruimtebeslag en bouwvolume. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Zoals in paragraaf 3.1.2 van deze ruimtelijke onderbouwing te lezen is, is bovendien toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

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

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

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

Overige rechtstreeks werkende regels of instructieregels

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

3.2.3 Brabantse Agenda Wonen

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

Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. In deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten.

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

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

Beoordeling project

Dit project voorziet per saldo in de toevoeging van tien wooneenheden aan de woningvoorraad. De woningen worden gerealiseerd door middel van transformatie van een bestaand pand en herontwikkeling van een bedrijfsperceel binnen bestaand stedelijk gebied.

Zoals in de Brabantse Agenda Wonen is aangegeven biedt het beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik 'ruim baan voor goede plannen binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen', waaronder een transformatielocatie als deze.

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (actualisering november 2023) is voor de subregio A2-gemeenten, waartoe Valkenswaard behoort als zijnde stedelijk concentratiegebied, geïndiceerd dat de woningvoorraad toeneemt met ongeveer 1.020 woningen voor de periode 2023-2035. Daarbij is voor de gemeente Valkenswaard geïndiceerd dat deze bandbreedte een toename van 680 woningen betreft. De toevoeging van tien woningen op basis van dit ruimtelijk besluit past ruimschoots binnen deze bandbreedte.

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Valkenswaard

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

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

Thematische beschouwing

In de Structuurvisie is voor wat betreft het thema Volkshuisvesting aangegeven dat gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod aan eengezinswoningen, met concrete concepten die aansluiten bij de starters. Daarbij moet ook aandacht zijn voor betaalbare huurwoningen, vergeten doelgroepen, wonen met zorg en een integrale benaderen van ontwikkelingen.

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

Beoordeling project

In paragraaf 3.1.2 is al gemotiveerd dat met de herontwikkeling van de locatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Dat is ook wat de Structuurvisie beoogt. De zeven appartementen die op de begane grond worden toegevoegd zijn geschikt voor één of twee persoonshuishoudens, bijvoorbeeld starters en alleenstaanden. De drie grondgebonden patio-woningen zijn bedoeld voor ouderen. Het project voorziet dan ook in woningen bedoeld voor doelgroepen met een concrete behoefte volgens de structuurvisie (ouderen, starters, en de vergeten doelgroep alleenstaanden).

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

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

Gebiedsgerichte beschouwing

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

Bij de uitvoering van het woningbouwprogramma wordt onder meer prioriteit gegeven aan reeds aangewezen inbreidingslocaties. Daarnaast zijn er nog mogelijkheden voor inbreiding op plekken waar nu nog bedrijvigheid is. Bedrijvigheid in de woonomgeving, met uitzondering van de kleinere (startende) bedrijven en het beroep aan huis, is over het algemeen niet gewenst en het verdient de voorkeur om deze uit te plaatsen. Deze locaties komen voor herontwikkeling in aanmerking op het moment dat een bedrijf zich elders vestigt of ophoudt te bestaan.

Bij inbreiding zal dan ook steeds meer de nadruk liggen op ontwikkelingen die bijdragen aan de sociale kwaliteit, de fysieke kwaliteit en de veiligheid in de woonomgeving. Helaas kan met name bij inbreidingslocaties bestaand groen verloren gaan. Een dergelijke ontwikkeling is in zo een geval soms onvermijdelijk om ruimte te bieden aan de stedelijke ontwikkelingen. Hoewel in de basis het behouden van het groen het uitgangspunt is, is in sommige gevallen een verstening van het groen

mogelijk. Dit is bijvoorbeeld mogelijk als hieraan een duidelijke kwaliteitsverbetering van het groen wordt gekoppeld en het totale beeld van de groene structuur behouden blijft.

Beoordeling project

Het plan voorziet in een transformatie- en inbreidingslocatie. Het pand aan de zijde van de Leenderweg blijft behouden. Stedenbouwkundig vindt hier dan ook geen wijziging plaats. De bedrijfslocatie op het achterterrein wordt gesaneerd om plaats te maken voor drie woningen. De woningen worden slechts één bouwlaag hoog waardoor er geen inkijk in tuinen van belendende perceel te vrezen is. De ontwikkeling sluit exact aan bij de wat de structuurvisie beoogt. Inbreiding op plekken waar nu nog bedrijvigheid zit, waarbij de ontwikkeling aansluit bij de omgeving.

In het projectgebied komt geen groen voor. Er gaat dan ook geen groenstructuur verloren. Het project zal wel voorzien in meer onverhard oppervlak met enkele groenelementen. Dit komt de kwaliteit van het gebied ten goede.

Conclusie

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

3.3.2 Woningbouwprogrammering 2019-2021

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

Context in 2019

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

Dit is terug te zien in de Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant. De provincie geeft in de Brabantse Agenda Wonen (actualisering 2023, zie paragraaf 3.2.3) ruim baan aan gemeenten om inbreidingsplannen te realiseren die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving binnenstedelijk en die tot doel hebben om locaties te transformeren of te herontwikkelen ter bestrijding of voorkoming van (dreigende) leegstand.

Kwaliteit gaat boven kwantiteit, hetgeen betekent dat gemeenten de gelegenheid krijgen om binnenstedelijk locaties te herontwikkelen, ook als hiermee de woningbouwaantallen volgens de prognose (het woningcontingent) wordt overschreden. Bij herontwikkeling binnenstedelijk speelt ook de Ladder voor duurzame verstedelijking een minder relevante rol, omdat deze dwingend voorschrijft dat uitbreiding alleen mogelijk is wanneer de ontwikkeling binnenstedelijk

niet mogelijk is. Door binnenstedelijk te herontwikkelen kan de kwaliteit van het centrum en de wijken dus worden verhoogd en hebben gemeenten alle ruimte om extra woningen te ontwikkelen zonder beperkt te worden door woningcontingentering.

Kwantitatieve behoefte

Voor de kwantitatieve woonbehoefte is de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant leidend. De laatste prognose van de provincie (2023) geeft voor Valkenswaard een behoefte van 16.085 woningen op 1-1-2035. De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose was in de afgelopen jaren leidend voor de regionale afspraken over de woningbouwprogramma's van de gemeenten. Die aantallen worden nu in de Brabantse Agenda Wonen door de provincie losgelaten voor zover het binnenstedelijke herontwikkeling en transformatie betreft ten behoeve van de kwaliteit van de leefomgeving. Dit betekent dat de bovenstaande, kwantitatieve behoefte veel minder relevant is geworden, zolang de focus op binnenstedelijke herontwikkeling blijft. Het uitgangspunt is dat waar mogelijk en reëel (economisch haalbaar) de invulling van locaties met nieuwbouw wordt gericht op de ambities van gemeente Valkenswaard en de mogelijkheden die daartoe worden geboden op basis van het provinciale beleid. Het programma mag kwantitatief een ruime programmering bevatten, en die ruimte wil gemeente Valkenswaard ook opzoeken.

Kwalitatieve behoefte

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

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

Kwalitatief heeft gemeente Valkenswaard de volgende ambities:

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

Beoordeling project

Dit project voorziet per saldo in de toevoeging van tien wooneenheden aan de woningvoorraad op een locatie die momenteel nog deels een bestemming 'dienstverlening', 'detailhandel' en deels een bedrijfsbestemming heeft. Er is dan ook sprake van een transformatielocatie.

Hoewel het project zelf nog niet voorkomt in de woningbouwprogrammering, draagt het project wel bij aan meerdere van de hierboven genoemde ambities van gemeente Valkenswaard. Het project voorziet in zowel eengezinswoningen (patiwoningen) als meergezinswoningen (appartementen). De woningen zijn vrijwel allemaal (met name de patiwoningen) levensloopbestendig en daardoor geschikt voor onder andere ouderen. De nieuwe appartementen worden allemaal minder dan 60 m² woonoppervlak en zijn daarmee geschikt voor starters en alleenstaanden (betaalbaar). Ook kwantitatief is voldoende ruimte voor deze ontwikkeling. Zeker omdat voor deze vorm van transformatie binnen stedelijk gebied ruim baan wordt gegeven in de Brabantse Agenda Wonen. Zodoende kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid.

3.3.3 Nota ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

Beoordeling project

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in een motivering dat met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat voldaan wordt aan de daartoe geldende relevante wettelijke bepalingen. Naast het onderdeel ruimtelijke ordening wordt de aanvraag om omgevingsvergunning getoetst aan de redelijke eisen van welstand zoals vastgelegd in de Nota ruimtelijke kwaliteit.

Het plan is op 17 november 2022 voorgelegd aan de welstandscommissie van de gemeente Valkenswaard. De welstandscommissie heeft aangegeven dat het plan "Voldoet" aan de redelijke eisen van welstand. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandnota. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

3.3.4 Agenda 22

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

Gemeente Valkenswaard wil voldoen aan het wettelijk kader en geeft daar zoveel als mogelijk uitvoering aan. Daartoe is op 19 april 2018 het beleidskader "Kadernota toegankelijk Valkenswaard 2018-2021" vastgesteld door de gemeenteraad.



Vervolgens is eind 2018 de “Uitvoeringsnota Toegankelijk Valkenswaard” vastgesteld. Het doel van deze uitvoeringsnota is ervoor te zorgen dat mensen met een beperking effectief en op voet van gelijkheid kunnen meedoen in de samenleving, in de breedste zin van het woord. Het betreft toegankelijkheid op allerlei terreinen: arbeid, onderwijs, wonen, verkeer en vervoer, zorg, ondersteuning, sport, cultuur, vrijetijdsbesteding en uitgaan. Daarbij gaat het niet alleen om toegankelijkheid van de openbare ruimte en van gebouwen, maar ook om bijvoorbeeld digitale toegankelijkheid van de website.

In de uitvoeringsnota is met betrekking tot het ruimtelijk domein opgenomen dat nieuwe bouwwerken door de gemeente worden getoetst aan het bouwbesluit, een Algemene maatregel van bestuur (AMvB). Hierin zijn vaste criteria opgenomen waaraan alle bouwwerken moeten voldoen en daarmee wordt de toegankelijkheid zoveel mogelijk gewaarborgd. Bovendien moet er rekening worden gehouden met bijvoorbeeld blindegeleidestroken, trottoirverlagingen, automatische deuren, juiste manieren van bestrating en putdeksels en het verzorgen van een makkelijke 'achterom' voor gebruikers van een scootmobiel. Hiermee wordt oversteken voor mensen met een fysieke beperking vergemakkelijkt en wordt het voor gebruikers van een scootmobiel makkelijker om hun perceel of woning via de achterzijde te bereiken.

Beoordeling plan

Dit project voorziet in tien nieuwe woningen. Zeven appartementen zijn gelegen op de begane grond en zijn dus zonder traplopen te bereiken en te bewonen. Hetzelfde geldt voor de drie patiowoningen die achter op het perceel worden gebouwd. Daarmee zijn deze woningen geschikt voor doelgroepen met een beperking, zoals mindervalide en ouderen. Bij de terreininrichting is eveneens rekening gehouden met toegankelijkheid voor deze doelgroepen.

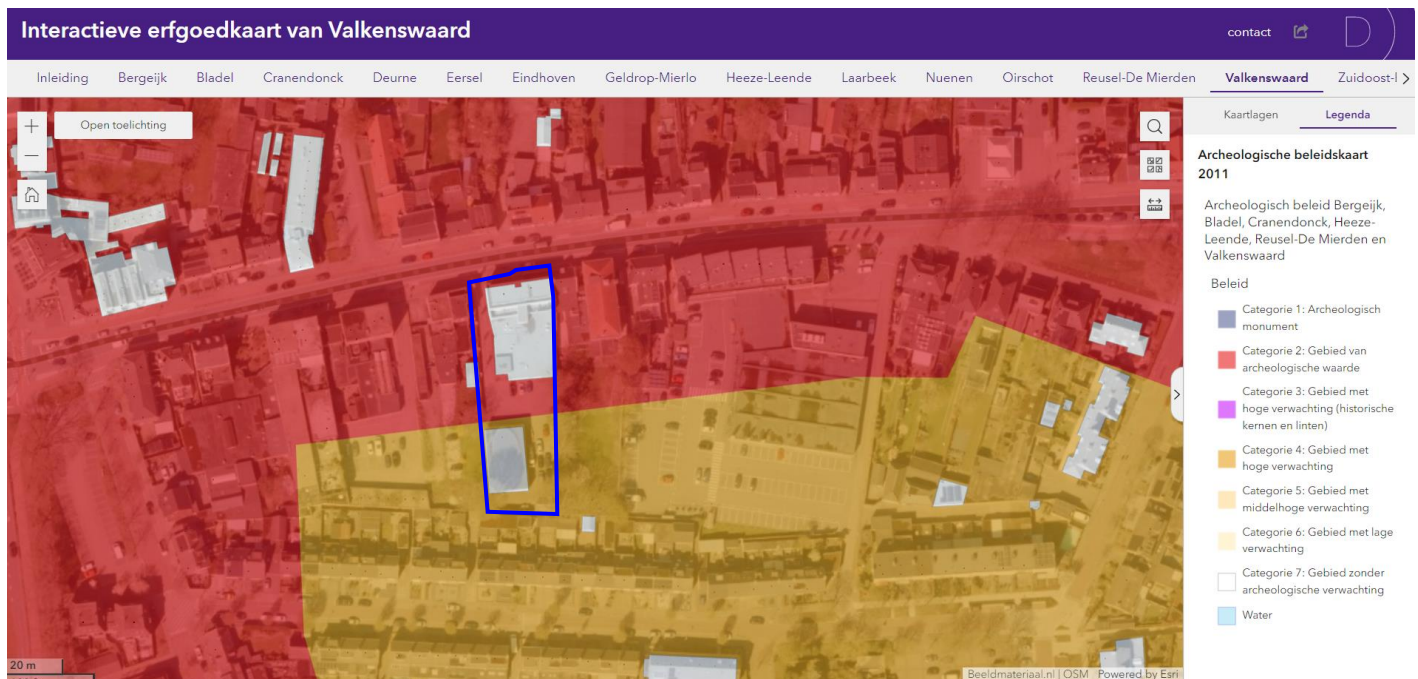
4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Historische kwaliteit

4.1.1 Archeologie

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

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



Uitsnede Interactieve erfgoedkaart Valkenswaard (projectgebied blauw omlijnd) (Bron: <https://atlas.odzob.nl/>)

Beoordeling project

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat het projectgebied deels is gelegen binnen een gebied van archeologische waarde (categorie 2). Het gaat om de zone tegen de Leenderweg aan. De zone daarachter heeft een hoge verwachting (categorie 4). Ter plaatse van de huidige bebouwing is de bodem volgens de erfgoedkaart reeds verstoord. In de zone aan de Leenderweg met categorie 2 vindt alleen een in pandige transformatie plaats en vinden dus geen bodemingrepen plaats. In de zone met categorie 4 wordt het bestaande bedrijfspand gesloopt en worden de patiowoningen opgericht. Ook wordt het terrein hier heringericht ten behoeve van parkeergelegenheid.

Vanwege de archeologische verwachting en de geplande bodemingrepen is voor dit project archeologisch onderzoek uitgevoerd waarmee mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden zijn vastgesteld. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze motivering opgenomen. Hierna volgen de belangrijkste bevindingen:



Uit het archeologisch onderzoek is naar voren gekomen dat de verwachting op nederzettingsresten uit de periode Laat-Paleolithicum-Nieuwe tijd laag is. Eventuele archeologische resten zijn verstoord geraakt door de afgraving en roering van de bovengrond en natuurlijke ondergrond. Hierdoor zullen archeologische resten in de vorm van vondsten en (ondiepe) grondsporen niet meer intact zijn. Eventuele diepere sporen zouden nog bewaard kunnen zijn gebleven. Voor het projectgebied zijn in het kader van de voorgenomen nieuwbouw geen aanvullende maatregelen nodig. Geadviseerd wordt het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven

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

4.1.2 Cultuurhistorie

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

Beoordeling project

Uit zowel de gemeentelijke als de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat zowel binnen als direct buiten het projectgebied behalve de Leenderweg geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of objecten aanwezig zijn. Ook zijn in de omgeving van het projectgebied geen monumenten aanwezig.

De Leenderweg is een historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Doordat de bebouwing direct aan de Leenderweg behouden blijft en alleen in pandig wordt getransformeerd, wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarde van deze lijn (de Leenderweg). Het project houdt dan ook voldoende rekening met cultuurhistorische waarden.

4.2 Water

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een ruimtelijke onderbouwing bij een projectafwijkingbesluit een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Met deze waterparagraaf wordt daarin voorzien.

4.2.1 Waterbeleid

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

Nationaal waterprogramma 2022 – 2027

Dit programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal waterprogramma 2022 – 2027 richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het RWP is op 22 december 2021 in werking getreden.

Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 (Waterschap De Dommel)

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

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

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

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

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

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

Gemeentelijk Rioleringsplan 2023-2027

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

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

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

Op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning waartoe deze onderbouwing behoort, is het Gemeentelijk rioleringsplan 2019-2022 het geldende beleid voor wat betreft hemelwaterafvoer en -berging. Volgens het Gemeentelijk rioleringsplan geldt een inspanningsverplichting om bij herinrichtingsplannen (her in te richten verhard oppervlak bij herbouw of inbreidingsplannen, groter dan 200 m²) 15 mm per m² hemelwater te bergen op eigen terrein. Zie onderstaande tabel uit het Gemeentelijk rioleringsplan 2019-2022.

Vloerpeil	Toename verhard oppervlak		
	> 0,2 ha	50 m ² - 0,2 ha	< 50 m ²
Nieuwe woningen bij voorkeur >0,3m boven wegpeil in plaats van 0,2m (tet betrekking tot extra veiligheid)	- 60 mm hemelwater bergen op eigen terrein - Perceeleigenaar overlegt een aansluitplan (doel: grip houden op riolering)	- 15 mm hemelwater bergen op eigen terrein - Perceeleigenaar overlegt een aansluitplan (doel: grip houden op riolering)	- Geen regels
	Herinrichting		
	Bij her in te richten verhard oppervlak in geval van herbouw of inbreidingsplannen > 200 m ² geldt de regel 15 mm hemelwater bergen op eigen terrein als inspanningsverplichting		

4.2.2 Beoordeling project

Waterhuishoudkundige elementen

Het projectgebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone. Ook ligt de locatie niet binnen een waterbergingsgebied of reserveringsgebied voor waterberging. Tot slot komen er binnen of in de directe nabijheid van het projectgebied geen relevante watergangen (A- of B-watergang, schouwsloten), ander oppervlaktewater, waterkeringen of rioolwatertransportleidingen voor.

Hemelwater

Het projectgebied is kadastraal 1.903 m² groot. Het projectgebied is nagenoeg volledig verhard. Aan de Leenderweg staat een gebouw met een oppervlakte van ongeveer 685 m². Het bedrijfsgebouw op het achterterrein is ongeveer 285 m². De overige 933 m² is erfverharding, met onder andere een opstelruimte voor auto's op het achterterrein en een ontsluitingspad aan de westzijde van het projectgebied.

Het gebouw aan de Leenderweg blijft behouden en wordt in pandig getransformeerd. Het ontsluitingspad aan de westzijde van het projectgebied blijft eveneens behouden. Het gebouw op het achterterrein wordt gesloopt en in plaats daarvan komen drie patiowoningen met een oppervlakte van 185 m² (inclusief bergingen). Het overige deel van het projectgebied

wordt ingericht als erf met onder andere parkeervoorzieningen en tuinen bij de patiowoningen en tuinen bij de appartementen op de begane grond. De tuinen bij elkaar opgeteld zijn ongeveer 135 m² en zijn in principe onverhard. Een meer reële aanname is dat de tuinen hooguit 50% onverhard zijn, oftewel ongeveer 67,5 m². Daarnaast zijn enkele groenvakken voorzien op het parkeerterrein. Ten opzichte van de volledig verharde huidige situatie neemt de verharding in de beoogde situatie dus af.

Gelet op het voorgaande is in dit geval sprake van een herinrichting waar minder verhard oppervlak terugkomt dan in de oorspronkelijke situatie en waarbij het totale verhard oppervlak meer dan 200 m² bedraagt. Er is dan ook 15 mm waterberging nodig.

Uitgaande van 67,5 m² aan onverharde tuinen en enkele groenvakken bedraagt het oppervlak onverhard ongeveer 75 m² en het verhard oppervlak zodoende 1.828 m². De waterbergingseis bedraagt dus (15 mm x 75 m²) 27,42 m³. Hier wordt in voorzien door middel van infiltratiekratten onder de parkeerplaatsen. Hier is ongeveer 600 m² aan parkeerterrein beschikbaar, waardoor er ruimschoots voldoende ruimte is om hierin te voorzien.

Afvalwater

Het afvalwater van de nieuwe woningen in het te behouden pand aan de Leenderweg worden via de bestaande wijze (gescheiden van het hemelwater) op het gemeentelijk riool in de Leenderweg aangesloten. Ook voor de nieuwe woningen wordt het afvalwater gescheiden van het hemelwater op het bestaande riool in de Leenderweg aangesloten.

Conclusie

Gelet op het voorgaande voorziet het project in een duurzame waterhuishoudkundige situatie dat voldoet aan het relevante waterbeleid van diverse overheden.

4.3 Natuur en ecologie

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

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

4.3.1 Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet in een natuurgebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen (Natura2000-gebied). Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux" op ongeveer 1,2 km ten noordoosten van het projectgebied. Binnen een straal van 10 kilometer van het projectgebied liggen geen andere Natura2000-gebieden.

In de provinciale Interim omgevingsverordening zijn naast de Natura2000-gebieden ook het Natuurnetwerk Nederland (begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant (NNB)) en stiltegebieden vastgelegd. Op ongeveer 1,4 kilometer ten zuidoosten van het project ligt het dichtstbijzijnde stiltegebied (Leenderbos). Het dichtstbijzijnde stukje NNB ligt op 700 meter ten zuidoosten van het projectgebied (Schaapsloopven).

Directe negatieve effecten van dit project op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn vooral gelet op aard en omvang van het project in relatie tot de afstand van het projectgebied tot aan deze natuurgebieden niet te verwachten.

Indirecte negatieve effecten zoals verstoring van natuurgebieden door geluid of stikstof kunnen echter zelfs op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling plaatsvinden.

Het aandachtsgebied voor geluid ten aanzien van beschermde natuur, en dan met name ten aanzien van specifiek aangewezen stiltegebieden, bedraagt 250 meter. Het projectgebied bevindt zich op een afstand verder dan 250 meter van beschermde natuur.

Stikstofuitstoot kan vrijkomen bij zowel de aanlegfase (bouw en aanleg van het project) als bij het gebruik van het projectgebied (gebruik van de woningen). Daarom is stikstofonderzoek verricht naar zowel de gebruiksfase als de aanlegfase voor dit project. De resultaten zijn gerapporteerd en opgenomen in de bijlagen. Hierna volgen de belangrijkste bevindingen:

PM Stikstofrapport

4.3.2 Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

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

Ecologische quickscan

Voor dit project is een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van flora en fauna in het projectgebied. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hierna volgen de belangrijkste bevindingen.

Uit de quickscan flora en fauna komt naar voren dat voor de meeste beschermde soorten kan worden uitgesloten dat deze in het projectgebied voorkomen, behalve voor gebouwbewonende vleermuizen. Eén van de gevels die met dit project wordt vervangen bevat namelijk open stoetvoegen die potentieel geschikt zijn voor vleermuizen. Geadviseerd wordt nader onderzoek uit te voeren om vast te stellen of vleermuizen daadwerkelijk gebruik maken van de stoetvoegen. Daarmee kan aantasting van vleermuizen en daarmee een overtreding van de Omgevingswet worden voorkomen. Dit onderzoek wordt in de daarvoor meest geschikte perioden uitgevoerd. De verplichting om dit onderzoek uit te voeren wordt als voorwaarde aan de vergunning verbonden.

4.3.3 Bomen en houtopstanden

Binnen het projectgebied komen geen bomen of houtopstanden voor. Voor de bouw van de woningen op het achterterrein is van belang om rekening te houden met bomen op buurpercelen. Op het perceel aan de oostzijde staan vier bomen van 10 tot 20 meter hoog. Deze bevinden zich op korte afstand van de perceelgrens. Daarom is een boom effect analyse uitgevoerd om te bepalen wat de effecten op van het bouwplan op deze bomen zal zijn.

Uit de verkregen onderzoeksresultaten blijkt dat bij één boom sprake is van einde levensfase. Het advies aan de eigenaar van de boom is om deze boom te vellen. Uit het onderzoek blijkt verder dat bij de overige bomen werkzaamheden nodig zijn ten behoeve van de veiligheid en het risico op schade voor derden te minimaliseren. Het uitgangspunt is om de bomen op veilige wijze behouden. In de BEA wordt geconcludeerd dat dit mogelijk is.

4.3.4 Zorgplicht

Voor alle soorten en gebieden geldt de algemene zorgplicht. De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wnb. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen

kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

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

4.3.5 Conclusie

Het project heeft geen nadelige effecten voor beschermde natuurgebieden. Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen noodzakelijk is. Deze verplichting wordt als voorwaarde aan vergunning verbonden. Bij de realisatie van het project zullen verder de algemene zorgplicht en de in de quickscan opgenomen aanbevelingen voor wat betreft de werkwijzen worden opgevolgd. Tot slot volgt uit de BEA dat het mogelijk is om de bomen op de belendende percelen op veilige wijze te behouden.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Parkeren

De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de op dit moment geldende Nota parkeernormen 2023 Gemeente Valkenswaard. Volgens deze nota is het projectgebied gelegen in de 'rest bebouwde kom' van Valkenswaard.

Huidig situatie

Onderstaande tabellen bevatten de berekening van de normatieve parkeerbehoefte en vervolgens de behoefte afgezet tegen de aanwezigheidspercentages van de diverse functies in de huidige situatie. Daaruit blijkt dat in de huidige situatie normatief in totaal afgerond 36 parkeerplaatsen nodig zijn voor de verschillende functies. Daarvan dienen 21 parkeerplaatsen voor bezoekers. Rekening houdend met de aanwezigheidspercentages van de verschillende functies is de gezamenlijke parkeerbehoefte het grootst op de werkdagmiddag. Dan is er behoefte aan in totaal afgerond 26 parkeerplaatsen.

Huidige situatie	Omvang	Eenheid	Norm	Eenheid	Normatieve behoefte
Commerciële dienstverlening	270	m ² bvo	2,6	parkeerplaatsen per 100 m ² bvo	7,02 parkeerplaatsen
Detailhandel (bruin- en witgoedzaak)	270	m ² bvo	7,1	parkeerplaatsen per 100 m ² bvo	19,17 parkeerplaatsen
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (garagebedrijf)	278,2	m ² bvo	2,1	parkeerplaatsen per 100 m ² bvo	5,84 parkeerplaatsen
Koop en vrije sector huur appartement 70 tot 110 m ² wvo	1	woningen	1,1	parkeerplaatsen per woning	1,1 parkeerplaatsen
Koop en vrije sector huur appartement 50 tot 70 m ² wvo	3	woningen	0,9	parkeerplaatsen per woning	2,7 parkeerplaatsen
Totale normatieve behoefte					35,83 parkeerplaatsen
Bezoekersaandeel					
Commercieel			20%	percentage van parkeerbehoefte	1,40 parkeerplaatsen
Detailhandel			92%	percentage van parkeerbehoefte	17,64 parkeerplaatsen
Bedrijven			5%	percentage van parkeerbehoefte	0,29 parkeerplaatsen
Wonen			0,3	parkeerplaatsen per woning	1,20 parkeerplaatsen
Totale normatieve behoefte bezoekers					20,53 parkeerplaatsen

Huidige situatie		Werkdagochtend		Werkdagmiddag		Werkdagavond		Werkdagnacht		Zaterdagmiddag		Zaterdagavond		Zondagmiddag	
Functie	Behoefte	Aanwezigheid	Behoefte	Aanwezigheid	Behoefte	Aanwezigheid	Behoefte	Aanwezigheid	Behoefte	Aanwezigheid	Behoefte	Aanwezigheid	Behoefte	Aanwezigheid	Behoefte
Commerciële dienstverlening	7,02	100%	7,02	100%	7,02	5%	0,35	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Detailhandel (bruin- en witgoedzaak)	19,17	30%	5,75	60%	11,50	10%	1,92	0%	0,00	100%	19,17	0%	0,00	75%	14,38
Bedrijven (garagebedrijf)	5,84	100%	5,84	100%	5,84	5%	0,29	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Wonen bewoners	2,60	50%	1,30	50%	1,30	90%	2,34	100%	2,60	60%	1,56	80%	2,08	70%	1,82
Wonen bezoekers	1,20	10%	0,12	20%	0,24	80%	0,96	0%	0,00	60%	0,72	100%	1,20	70%	0,84
Totale normatieve behoefte	28,64		20,03		25,90		5,86		2,60		21,45		3,28		17,04

Beeoogde situatie

Onderstaande tabellen bevatten de berekening van de normatieve parkeerbehoefte en vervolgens de behoefte afgezet tegen de aanwezigheidspercentages van de woningen in de nieuwe situatie. Daaruit blijkt dat in de huidige situatie

normatief in totaal 14 parkeerplaatsen nodig zijn voor de verschillende woningen. Daarvan dienen ongeveer 4 tot 5 parkeerplaatsen voor bezoekers. Rekening houdend met de aanwezigheidspercentages van bewoners en bezoekers is de parkeerbehoefte het grootst op de werkdagavond. Dan is er behoefte aan in totaal afgerond 12 tot 13 parkeerplaatsen.

Beoogde situatie	Omvang	Eenheid	Norm	Eenheid	Normatieve behoefte
Tussen/hoekwoning (patiowoningen)	3 woningen		1,3 parkeerplaatsen per woning		3,9 parkeerplaatsen
Koop en vrije sector huur appartement 70 tot 110 m ² vvo	1 woningen		1,1 parkeerplaatsen per woning		1,1 parkeerplaatsen
Koop en vrije sector huur appartement 50 tot 70 m ² vvo	10 woningen		0,9 parkeerplaatsen per woning		9 parkeerplaatsen
Totale normatieve behoefte					14,00 parkeerplaatsen
Bezoekersaandeel					
Wonen			0,3 parkeerplaatsen per woning		4,20 parkeerplaatsen
Totale normatieve behoefte bezoekers					4,20 parkeerplaatsen

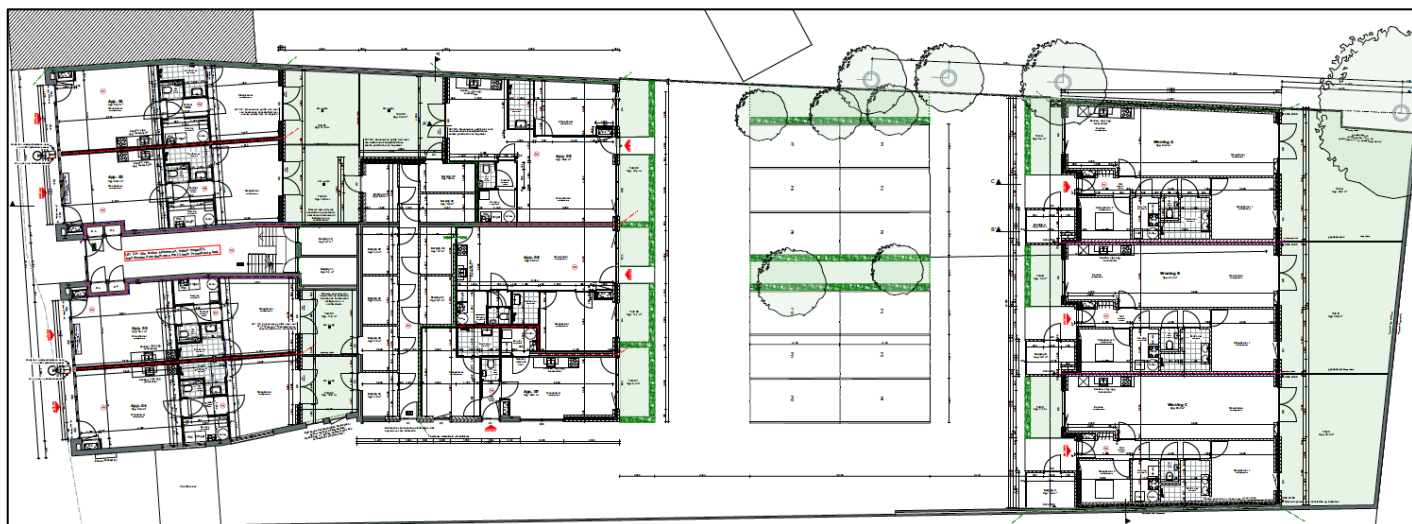
Huidige situatie		Werkdagochtend		Werkdagmiddag		Werkdagavond		Werkdagnacht		Zaterdagmiddag		Zaterdagavond		Zondagmiddag	
Functie	Behoefte	Aanwezigheid	Behoefte	Aanwezigheid	Behoefte	Aanwezigheid	Behoefte	Aanwezigheid	Behoefte	Aanwezigheid	Behoefte	Aanwezigheid	Behoefte	Aanwezigheid	Behoefte
Wonen bewoners	9,80	50%	4,90	50%	4,90	90%	8,82	100%	9,80	60%	5,88	80%	7,84	70%	6,86
Wonen bezoekers	4,20	10%	0,42	20%	0,84	80%	3,36	0%	0,00	60%	2,52	100%	4,20	70%	2,94
Totale normatieve behoefte	14,00		5,32		5,74		12,18		9,80		8,40		12,04		9,80

Saldering

Per saldo neemt de parkeerbehoefte drastisch af. Normatief gaat het om een afname van $(35,83 - 14 =) 22$ parkeerplaatsen. Rekening houdend met de piekmomenten op basis van aanwezigheidspercentages gaat het om een afname van $(25,90 - 12,18 =) 14$ parkeerplaatsen.

Parkeeroplossing

Op eigen terrein wordt in 12 parkeerplaatsen voorzien. Deze worden gerealiseerd op het achterterrein in de ruimte tussen de appartementen en de patiowoningen. Doordat het achterterrein niet met slagboom wordt afgesloten zijn deze parkeerplaatsen vrij toegankelijk voor bezoekers.



Plattegrond beoogde situatie met daarop de parkeerplaatsen op eigen terrein ingetekend

Op eigen terrein wordt 1 parkeerplaats te weinig gerealiseerd. Hiervoor wordt een beroep gedaan op de openbare ruimte aan de Leenderweg. Het is aannemelijk dat dit zonder problemen mogelijk is. Immers was de parkeerbehoefte in de oorspronkelijke situatie veel grotere en werd voor een veelvoud aan parkeerplaatsen een beroep gedaan op de openbare ruimte. Al met al heeft het project dan ook een positieve bijdrage op de parkeerdruk aan de Leenderweg.

Fietsparkeren

Conform de Nota parkeernormen 2023 Gemeente Valkenswaard geldt de volgende fietsparkeerbehoefte:

Beoogde situatie	Omvang	Eenheid	Norm	Eenheid	Normatieve behoefte
Rij- en vrijstaande woning (patiowoningen)	3	woningen	1	fietsparkeerplaats per woning	3 fietsparkeerplaatsen
Appartement	11	woningen	0,75	fietsparkeerplaatsen per woning	8,25 fietsparkeerplaatsen
Woningen bezoekers	14	woningen	0,5	fietsparkeerplaatsen per woning	7 fietsparkeerplaatsen
Totale normatieve behoefte					18,25 fietsparkeerplaatsen

De patiowoningen en appartementen krijgen allemaal een berging die voldoende groot is om te dienen al 0,75 tot 1 parkeerplaats voor eigen gebruik. Op eigen terrein is voldoende restruimte voor bezoekers om hun fiets te stallen, bijvoorbeeld op het tuinpad van de patiowoningen en begane grond appartementen of bij de entree van de appartementen op de verdiepingen.

4.4.2 Verkeer

Het plan wordt in de nieuwe situatie op dezelfde wijze ontsloten als in de huidige situatie. De centrale toegang tot het pand aan de Leenderweg blijft aan op dezelfde plaats. Alle appartementen op de begane grond krijgen een eigen entree. Datzelfde geldt voor de patiowoningen op het achterterrein. Hier komen ook de twaalf parkeerplaatsen te liggen. Deze zijn bereikbaar via de inrit aan de westzijde van het perceel. Hier wordt een verkeersremmer aangebracht ten behoeve van de verkeersveiligheid (veilig oprijden van de Leenderweg).

In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie in de huidige en toekomstige situatie weergegeven. De cijfers zijn bepaald met behulp van publicatie 744 van kennisplatform CROW. Er is gerekend met het cijfer voor 'rest bebouwde kom' (herleid uit geldende parkeernota) en stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' (herleid uit 'Kerncijfers wijken en buurt 2023' van CBS).

Huidige situatie	Omvang	Eenheid	Norm	Eenheid	Norm	Eenheid	Minimale generatie	Maximale generatie
Commerciële dienstverlening*	270	m2 bvo	4,7	mvt/etmaal	6,5	mvt/etmaal	12,69 mvt/etmaal	17,55 mvt/etmaal
Detailhandel (bruin- en witgoedzaak)	270	m2 bvo	79,6	mvt/etmaal	97,6	mvt/etmaal	214,92 mvt/etmaal	263,52 mvt/etmaal
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (garagebedrijf)	278,2	m2 bvo	8,3	mvt/etmaal	10,1	mvt/etmaal	23,09 mvt/etmaal	28,10 mvt/etmaal
Huur, appartement, vrije sector, <75 m ² bvo**	3	woningen	3,2	mvt/etmaal	4	mvt/etmaal	9,60 mvt/etmaal	12,00 mvt/etmaal
Huur, appartement, vrije sector, >100 m ² bvo**	1	woningen	5,2	mvt/etmaal	6	mvt/etmaal	5,20 mvt/etmaal	6,00 mvt/etmaal
Totale verkeersgeneratie							265,50 mvt/etmaal	327,17 mvt/etmaal
Beoogde situatie	Omvang	Eenheid	Norm	Eenheid	Norm	Eenheid	Minimale generatie	Maximale generatie
Koop, appartement, < 75 m ² bvo***	10	woningen	4,5	mvt/etmaal	5,3	mvt/etmaal	45,00 mvt/etmaal	53,00 mvt/etmaal
Koop, appartement, > 100 m ² bvo***	1	woningen	6,7	mvt/etmaal	7,5	mvt/etmaal	6,70 mvt/etmaal	7,50 mvt/etmaal
Koop, huis, tussen/hoek***	3	woningen	6,7	mvt/etmaal	7,5	mvt/etmaal	20,10 mvt/etmaal	22,50 mvt/etmaal
Totale verkeersgeneratie							71,80 mvt/etmaal	83,00 mvt/etmaal
Saldo							-193,70 mvt/etmaal	-244,17 mvt/etmaal
* Voor het type dienstverlening is ten behoeve van de saldoberekening 'worst-case' rekening gehouden met een lage parkeernorm, dus kantoor (zonder baliefunctie).								
** Voor wonen is in de huidige situatie ten behoeve van de saldoberekening 'worst-case' rekening gehouden met een lage parkeernorm, dus type woning in de vrije huursector.								
*** Voor wonen is in de beoogde situatie ten behoeve van de saldoberekening 'worst-case' rekening gehouden met een hoge parkeernorm, dus type woning in de koopsector.								

Uit de tabel is af te lezen dat vanwege de functiewijziging het aantal verkeersbewegingen van en naar het projectgebied drastisch zal afnemen (met ongeveer 190 tot 250 motorvoertuigbewegingen per etmaal). In de beoogde situatie zullen (worst-case) ongeveer 70 tot 83 motorvoertuigbewegingen per etmaal plaatsvinden van en naar het projectgebied. De afname van het aantal verkeersbewegingen komt de doorstroming en verkeersveiligheid ter plaatse ten goede.

4.5 Kabels en leidingen

Binnen en in de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen planologisch beschermde kabels of leidingen aanwezig die tot belemmeringen in het projectgebied leiden. De dichtstbijzijnde (bovengrondse) hoogspanningsverbinding is de verbinding Eindhoven Zuid - Hapert, die op ruim 5,6 kilometer ten noorden van het projectgebied is gelegen. Gezien deze afstand vormt deze hoogspanningsverbinding geen belemmering voor het project.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een project dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, onderbouwd te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de voorgenomen functie. Dit kan door middel van een historisch onderzoek en/of een verkennend bodemonderzoek. Met dit onderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Beoordeling project

Voor dit project is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat ter hoogte van boring B07 sterk verhoogde gehalten met zink, koper en lood zijn aangetoond in de bovengrond (0,3 – 0,5 m-mv). In de bovengrond (0,2 – 0,5) ter hoogte van boring B02 is een matig verhoogd gehalte met zink aangetoond. De overige analytisch onderzochte grondmonsters en het grondwatermonster bevatten geen of slechts licht verhoogde gehalten met zware metalen.

Vanwege de verontreiniging ter hoogte van boring B07 is aanvullend onderzoek uitgevoerd om de omvang van de verontreiniging te bepalen. Op basis van de analyses van het aanvullend onderzoek wordt het oppervlak van de verontreiniging met zware metalen geschat op circa 250 m². Met een laagdikte van 1,0 meter bedraagt het volume circa 250 m³. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (>25 m³). De verontreiniging is naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt door een erfverharding met zinkassen.

In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk. Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- Ten behoeve van de aanleg van de nutsvoorzieningen dient een BUS-melding (Tijdelijk uitplaatsen) te worden ingediend bij het bevoegd gezag;
- Alle (graaf)werkzaamheden in de sterk verontreinigde grond dienen onder milieukundige begeleiding en door een BRL 7000-gecertificeerde aannemer te worden uitgevoerd.
- Graafwerkzaamheden ter plaatse van de sterke verontreiniging of ten noorden daarvan zijn niet toegestaan zonder toestemming van het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant namens de Provincie Noord-Brabant) en/of zonder uitvoering van een nader onderzoek ter inkadering van deze sterke verontreiniging.
- Het hergebruiken van grond valt onder de regels van de Besluit bodemkwaliteit. Indien als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie (bijv. bij het bouwrijp maken van het terrein en het graven van een kelder) grond vrijkomt die niet op locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. Voor het toepassen van grond zijn eveneens de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Het toepassen van grond (>50 m³) dient gemeld te worden bij het meldpunt bodemkwaliteit.

Conclusie

Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de nieuwbouwlocatie voldoende is onderzocht in het kader van de voorgenomen nieuwbouw. Ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de verlening van de omgevingsvergunning:

- De verontreiniging is reeds afgedicht met een klinkerverharding waardoor er in de huidige situatie geen humane risico's zijn;
- De sterke verontreiniging is ten tijde van het verkennend bodemonderzoek reeds in zuidelijke richting ingekaderd. Omdat er geen overlap is tussen de nieuwbouw en de interventiecontour zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de nieuwbouw (de sterke verontreiniging ter plaatse van boring B07/B07A bevindt zich ter plaatse van een bestaand parkeerterrein dat ook in de toekomst als parkeerterrein behouden blijft (geen verblijfsruimte)).

5.2 Geluid

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

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De woningen die met dit project mogelijk worden gemaakt zijn geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. De Europalaan en Leenderweg hebben een wettelijke geluidzone van 200 meter waar het projectgebied binnen valt. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï van deze wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn daarbij ook enkele nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Bunderstraat, Hazestraat, Hermelijnstraat, Schrijnwerkersplein) in het onderzoek betrokken. De onderzoeksresultaten zijn als bijlage opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt dat op de ontvangerpunten aan de voorgevel en rechterzijgevel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden ten gevolge van de Leenderweg. De maximale geluidbelasting op de gevel is 59 dB (incl. aftrek Wgh art. 110g.) op de voorgevels van de appartementen 1 t/m 4. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, maar de maximale toelaatbare waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Verder beschikt elk appartement over een geluidluwe gevel (ter plaatse van de slaapkamer aan de achterzijde van het pand). Het treffen van maatregelen, zowel aan de bron als in de overdracht, resulteert in bezwaren van verkeers- en vervoerskundige, stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Daarom worden er voor de van toepassing zijnde wegen geluidreducerende maatregelen overwogen. Het gaat daarbij om maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied en aan de gevel.

Naar aanleiding van het voorgaande wordt het college van burgemeesters en wethouders verzocht een hogere waarde vast te stellen. De procedure hiervoor loopt separaat maar tegelijk met de procedure voor de omgevingsvergunning waartoe deze ruimtelijke onderbouwing behoort.

Spoorweg- en industrielawaai

Het projectgebied is niet gelegen binnen een wettelijke geluidzone van een spoorweg. Op ongeveer 500 meter ten zuidoosten van het projectgebied ligt bedrijventerrein Schaapsloop. Dit (deel van het) bedrijventerrein is geen industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder waarvoor een geluidzone geldt. Beide aspecten vormen dan ook geen belemmering voor het project.

Conclusie

De aspecten spoorweg- en industrielawaai vormen geen belemmering voor dit project. Nadat het college heeft besloten om hogere waarden toe te staan op de betreffende gevels van de appartementen aan de Leenderweg zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit project.

5.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

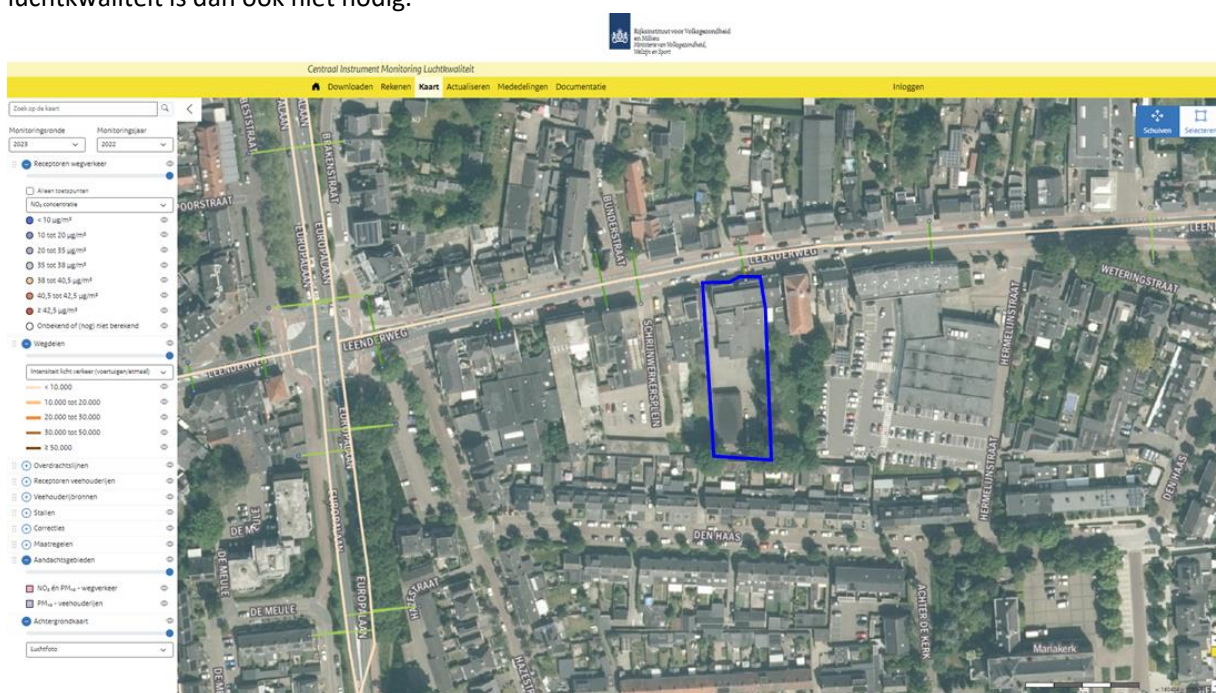
De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende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

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

Beoordeling project

Zowel gezien de aard van de ontwikkeling als de oppervlakte en het aantal woningen valt dit project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend. Bovendien wordt met dit project geen gevoelige functie in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Een onderzoek naar luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.



Uitsnede CIMLK viewer, met het projectgebied blauw omlijnd en in relatie tot de toetspunten aan de Leenderweg.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter alsnog te worden gemotiveerd dat ter plaatse van het projectgebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dit kan worden beoordeeld met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). Op bovenstaande afbeelding is een uitsnede van deze monitoringstool weergegeven. In onderstaande tabel is de luchtkwaliteit voor wat betreft, stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) inzichtelijk gemaakt voor het toetspunt dat het dichtst bij het projectgebied ligt. De concentraties blijven ruimschoots onder de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties voor NO₂ en PM₁₀ en PM_{2,5}. Ook de PM₁₀-overschrijdingsdagen blijven ruimschoots onder de grenswaarde. Zodoende kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het project dusdanig is dat gesproken kan worden over een goed woon- en leefklimaat.

Toetspunt:	Leenderweg, Valkenswaard (locatie: x: 160597.995537891, y: 373668.772868308)			
Monitoringsronde:	2023			
Monitoringsjaar	NO₂-concentratie	PM₁₀-concentratie	PM₁₀-overschrijdingsdagen	PM_{2,5}-concentratie
2025	19,41 µg/m ³	16,12 µg/m ³	6,02	8,88 µg/m ³
2030	13,43 µg/m ³	14,78 µg/m ³	6	7,78 µg/m ³
Ten hoogst toelaatbaar	40 µg/m ³	40 µg/m ³	35	25 µg/m ³
	kalenderjaargemiddelde	kalenderjaargemiddelde	dagen per kalenderjaar	kalenderjaargemiddelde

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

5.4 Bedrijven en milieuzonering

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

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Beoordeling project

Aangezien in de omgeving van het projectgebied en dan met name aan de Leenderweg een mix van functies (supermarkt, detailhandel, dienstverlening, bedrijvigheid, wonen) voorkomt en het feit dat de Leenderweg een vrij drukke weg is, kan de omgeving worden aangemerkt als het gebiedstype 'Gemengd gebied'. Hierna wordt ingegaan op de meest relevante niet-woonfuncties waarmee in dit project rekening moet worden gehouden.

Planologische situatie

Direct ten westen van en tegenover het projectgebied geldt de bestemming 'Detailhandel'. Die bestemming geldt ook verderop richting Europalaan en Hermelijnstraat aan beide zijden van de straat op meerdere plaatsen. Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' heeft detailhandel (SBI2008-code: 47) een richtafstand van 10 meter vanwege



geluid. Deze richtafstand mag in gemengd gebied worden teruggebracht naar 0 meter. Aan deze richtafstand wordt voor iedere detailhandelsvestiging voldaan. De supermarkt (SBI2008-code: 471) aan de Leenderweg 120 vormt op zichzelf geen uitzondering, aangezien deze een richtafstand van 10 meter heeft (0 meter in gemengd gebied) en aan deze richtafstand wordt voldaan. Wel beschikt de supermarkt over een ruim parkeerterrein. Een parkeerterrein (SBI2008-code 5221.1) heeft een richtafstand van 30 meter vanwege geluid, in gemengd gebied terug te brengen naar 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Verspreid over de straat (op minimaal 10 meter) komt ook de bestemming dienstverlening voor. Hierbinnen zijn diverse vormen van dienstverlening mogelijk, zoals kantoren (SBI2008-code: 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82), financiële dienstverlening (SBI2008-code: 64, 65, 66), kappersbedrijven en schoonheidsinstituten (SBI2008-code: 9602) en overige persoonlijke dienstverlening (SBI2008-code: 9609B). Over het algemeen hoort hier een richtafstand van 10 meter bij vanwege geluid, die in gemengd gebied mag worden teruggebracht naar 0 meter. In alle gevallen wordt aan deze richtafstand voldaan.

Op enkele plaatsen aan de Leenderweg nabij het projectgebied komt horeca voor. De meest relevante adressen zijn Leenderweg 58 en Leenderweg 74. Aan de Leenderweg 58 (ongeveer 65 meter van het projectgebied) is een zalencentrum aanwezig, waar de zwaarste vormen van horeca zijn toegestaan (SBI2008-code: 563.1 en 563.2). De bijbehorende richtafstand (30 meter vanwege geluid) wordt niet overschreden. Aan de Leenderweg 74 was voorheen een pizzeria/grillroom gevestigd. De planologische rechten gelden nog. Ter plaatse zijn logies-, maaltijd- en spijsverstrekkers zoals hotels, grand cafés, restaurants en cafetaria's toegestaan. Hier hoort een richtafstand van (SBI2008-code: 5510, 561) 10 meter bij. De afstand geldt mede ten aanzien van gevaar, waardoor deze richtafstand niet mag worden teruggebracht vanwege gemengd gebied. Het projectgebied zelf bevindt zich op minder dan 10 meter. De nieuwe woningen bevinden zich echter op ongeveer 12 meter en er zijn woningen op kortere afstand van de horecagelegenheid aanwezig die maatgevend zullen zijn.

Ten slotte geldt op de hoek van de Leenderweg en de Bunderstraat een bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Hier zijn musea (SBI2008-code: 9101, 9102) toegestaan. Deze hebben een richtafstand van 10 meter vanwege geluid, in gemengd gebied terug te brengen tot 0 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Feitelijke situatie

De feitelijke situatie wijkt niet af van de planologische situatie. Het is dus niet zo dat een andere type functie in een pand is gevestigd dan dat de ter plaatse geldende bestemming toelaat. Wel zijn enkele panden leegstaand, maar omdat de planologische rechten blijven gelden moet hiermee rekening worden gehouden.

Conclusie

Aan de genoemde richtafstanden wordt voldaan, zodat ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Andersom vormen de nieuwe woningen geen belemmering voor de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende niet-woonfuncties, vooral omdat in alle gevallen al bestaande woningen dichtbij die functie aanwezig (en dus maatgevend) zijn dan de woningen die met dit project worden mogelijk gemaakt. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor dit project

5.5 Externe veiligheid

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

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

Wettelijk kader

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

Plaatsgebonden Risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Beoordeling project

Op basis van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) en de Risicokaart van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is beoordeeld welke risicobronnen zich in de omgeving van het projectgebied bevinden. Daaruit is gebleken dat er zich geen relevante risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes in de omgeving van het project bevinden waarmee het project rekening dient te houden.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit project.

5.6 Milieueffectrapportage

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

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

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

Beoordeling project

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

In dit geval is sprake van een woningbouwproject met maximaal veertien woningen op een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied. Een bestaand pand wordt in pandig getransformeerd van detailhandel en dienstverlening naar elf appartementen (waarvan er nu al vier legaal tot stand zijn gekomen) en een bestaand bedrijfspand wordt gesaneerd om plaats te maken voor drie patiowoningen. De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt op dezelfde wijze plaats als in de huidige situatie. In voorgaande en navolgende paragrafen is gemotiveerd dat binnen het projectgebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat het project zelf ook niet voor nadelige milieueffecten zal zorgen.

Gezien het feit dat de bestaande bebouwing wordt getransformeerd en de rest van het perceel wordt geherstructureerd is niet of nauwelijks sprake van effecten op het milieu. Voor wat betreft de aard en omvang kan worden gemotiveerd dat er sprake is van een kleinschalige nieuwbouwopgave met weinig tot geen effecten op het milieu.

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

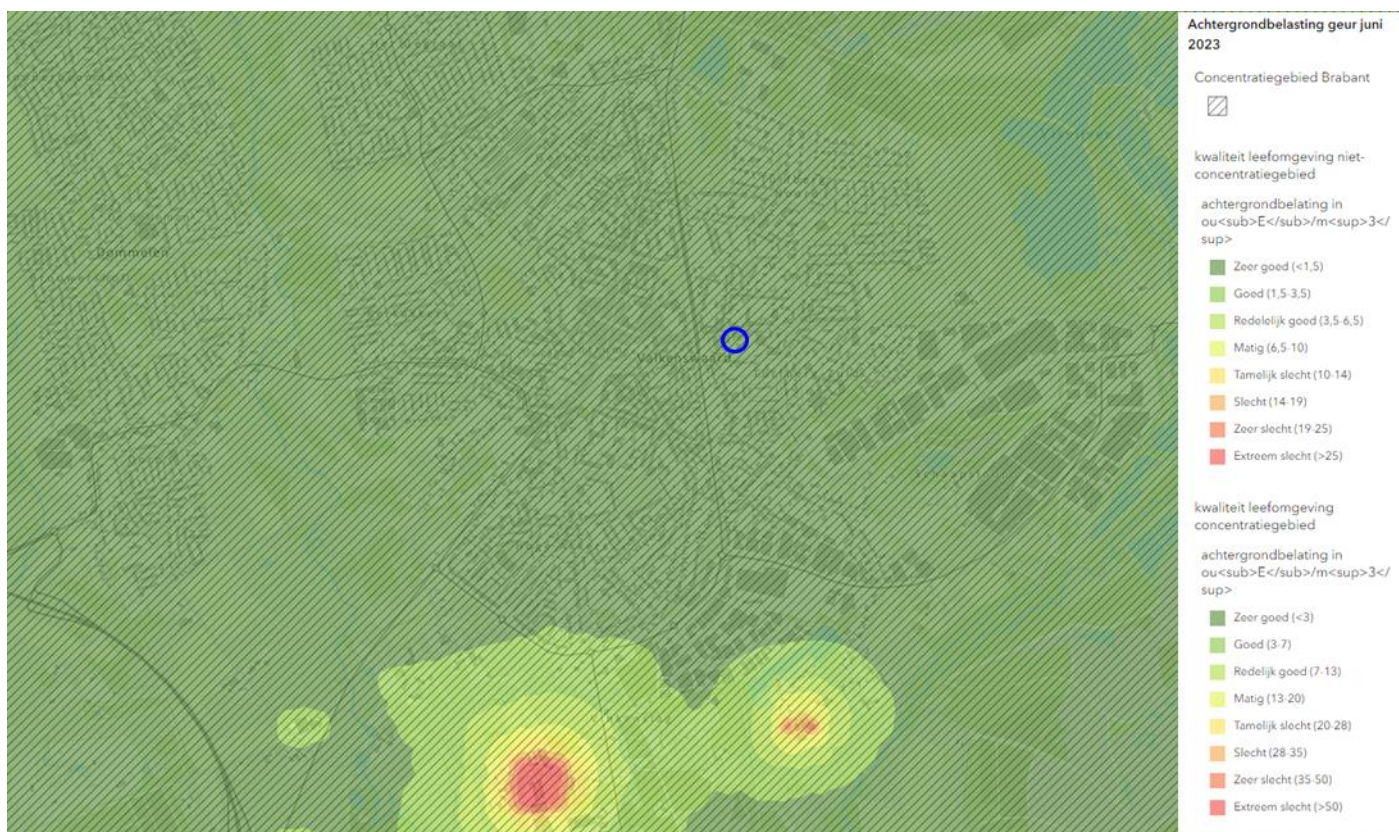
5.7 Geur en veehouderijen

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

Beoordeling project

Voor dit project moet beoordeeld worden of ter plaatse van het projectgebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en of de nieuwe woningen een belemmering opleveren voor omliggende agrarische bedrijven.

Het projectgebied ligt niet in de directe nabijheid (> 900 meter) van een veehouderij en wordt omgeven door woningen. De woningen die met dit project worden gerealiseerd vormen dan ook geen belemmering voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen. Andere woningen dichterbij die veehouderijen zijn daarvoor maatgevend.



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

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

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

5.8 Gezondheid i.r.t. agrarische bedrijven

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

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

5.8.1 Geitenhouderijen

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

Beoordeling plan

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

5.8.2 Endotoxinen toetsingskader 1.0

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

Voor de omgekeerde werking (realisatie van een kwetsbaar object zoals een woning in de omgeving van een dergelijke veehouderij) kan gebruik worden gemaakt van de afstandsbepaling uit het toetsingskader. Op basis daarvan kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen. ODZOB adviseert om bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, de genoemde afstandsbepaling toe te passen. Als uit de tabel blijkt dat niet voldaan kan worden aan de afstand dan, adviseert ODZOB negatief te besluiten op de ontwikkeling.

Beoordeling project

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

5.8.3 Spuitzone

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

Beoordeling project

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieplan

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

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

Beoordeling project

De bouw van een of meerdere woningen is een bouwplan in de zin van het Bro. Daarom is gemeente Valkenswaard wettelijk verplicht om tot kostenverhaal over te gaan. Gelet op de aard en omvang van het project bestaan de gemeentelijke kosten in dit geval uit het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning, waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing onderdeel van is. Voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning heeft gemeente Valkenswaard reeds leges geheven. Daarmee zijn de kosten in dit geval anderszins verzekerd.

Gelet op het voorgaande kan voor dit project worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialoog

Voor dit project heeft een omgevingsdialoog met de direct aanwonende eigenaren plaatsgevonden. Een verslag hiervan is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot noemenswaardige aanpassingen aan het plan. Wel zijn naar aanleiding van de omgevingsdialoog onderling afspraken gemaakt over de wijze waarop de erfafscheiding wordt vormgegeven. Ook is naar aanleiding van de dialoog een Bomen effect analyse uitgevoerd naar enkele bomen op een naastgelegen perceel. De resultaten van deze BEA zijn bij dit besluit betrokken.

6.2.2 Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht in combinatie met artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is bij de voorbereiding van het projectafwijkingbesluit overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn. Vanwege hun belang bij dit project is deze ruimtelijke onderbouwing ter vooroverleg toegestuurd aan Waterschap De Dommel en provincie Noord-Brabant.

6.2.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp van het projectafwijkingbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd, na voorafgaande publicatie in het Gemeenteblad. Gedurende de periode van terinzagelegging is het ontwerpbesluit digitaal te raadplegen via de gemeentelijke website www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpbesluit is ook, tijdens openingstijden, digitaal te raadplegen op de openbare computers in de hal van het gemeentehuis en in de bibliotheek in Valkenswaard, in ontmoetingscentrum De Belleman in Dommelen en in het Dorpshuis in Borkel en Schaft.





BIJLAGEN

Bijlage 1. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (Transect);

Bijlage 2. Stikstofdepositieberekening;

Bijlage 3. Quicksan flora en fauna BNL Advies;

Bijlage 4. Boom effect analyse Groenvisie Mette;

Bijlage 5. Verkennend bodemonderzoek Lankelma;

Bijlage 6. Aanvullend bodemonderzoek Silt;

Bijlage 7. Onderzoek wegverkeerslawaaï PhysiBuild;

Bijlage 8. Verslag omgevingsdialoog.