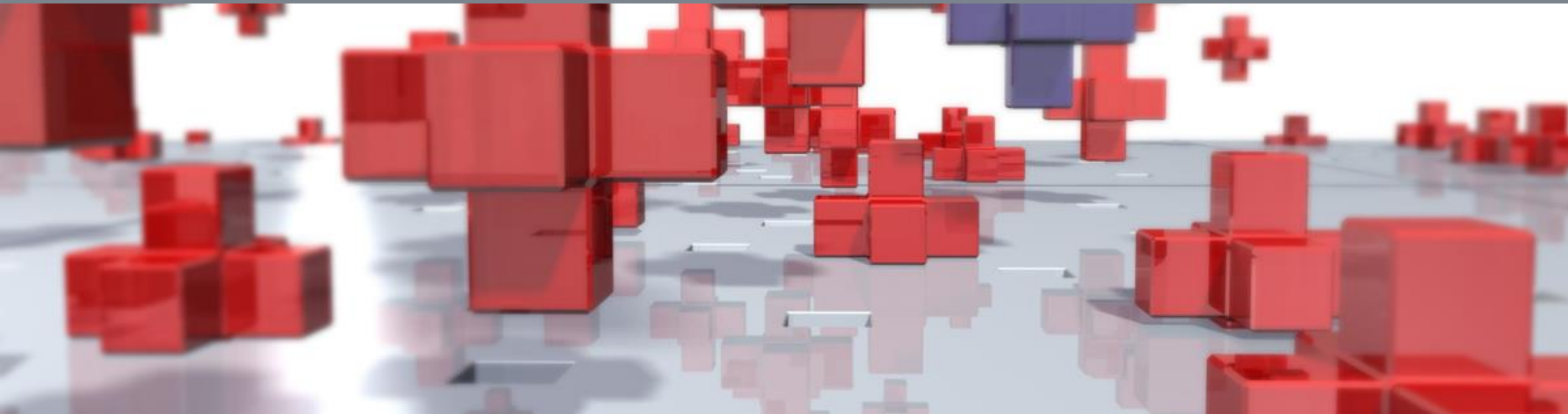


Ruimtelijke onderbouwing Centiemhof 24 te Valkenswaard

Gemeente Valkenswaard

<Status>



colofon

titel rapport
**Ruimtelijke
onderbouwing
Centiemhof 24 te
Valkenswaard**

datum
20 december 2022

projectnummer
P04271

opdrachtgever
DDV Projecten

BRO
Projectleider
TAu

Projectteam
LvK

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3		
1.1 Aanleiding en doel	3		
1.2 Leeswijzer	3		
2 Plangebied	4		
2.1 Situering	4		
2.2 Vigerend bestemmingsplan	6		
3 Planologisch kader	7		
3.1 Rijksbeleid	7		
3.1.1 Nationale omgevingsvisie	7		
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7		
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	7		
3.2 Provinciaal beleid	8		
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	8		
3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014	8		
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	9		
3.2.4 Brabantse Agenda Wonen	9		
3.3 Regionaal beleid	10		
3.3.1 Regionale woningbouwafspraken	10		
3.4 Gemeentelijk beleid	11		
3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard	11		
3.4.2 Woonvisie gemeente Valkenswaard 2014-2020	11		
4 Bestaande situatie	12		
4.1 Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit	12		
4.2 Fysieke milieuwaarden	12		
4.2.1 Water	12	4.2.5 Luchtkwaliteit	16
4.2.2 Bodem	14	4.2.6 Bedrijven en milieuzonering	17
4.2.3 Ecologie	14	4.2.7 Externe veiligheid	17
4.2.4 Geluidhinder	16	4.2.8 Kabels en leidingen	18
		4.2.9 M.e.r.-beoordeling	18
		4.3 Historische kwaliteit	19
		4.3.1 Archeologie	19
		4.3.2 Cultuurhistorie	20
		5 Planbeschrijving	21
		5.1 Stedenbouwkundig plan	21
		5.2 Verkeer en parkeren	21
		6 Uitvoeringsaspecten	23
		6.1 Economische uitvoerbaarheid	23
		7 Vooroverleg en procedure	24
		7.1 Wettelijk vooroverleg	24
		7.2 Tervisielegging	24
		7.3 Beroep / Hoger beroep	24
		7.4 Omgevingsdialoog	24
		Bijlage 1 Bodemonderzoek	
		Bijlage 2 Stikstofonderzoek	
		Bijlage 3 Quickscan flora en fauna	
		Bijlage 4 Aanmeldnotitie	
		Bijlage 5 Bomeneffectanalyse	
		Bijlage 6 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek	
		Bijlage 7 Tekening waterberging	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het planvoornemen bestaat om 8 woningen te realiseren op de locatie Centiemhof 24 te Valkenswaard. De locatie heeft binnen het vigerende bestemmingsplan 'BP Dommelen' de bestemming 'Tuin' en 'Wonen'. Binnen deze bestemming is de gewenste woningbouwontwikkeling niet passend.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet van het planologische regime worden afgeweken. Dit kan middels een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure op basis van art. 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo. Onderdeel van deze procedure is het aanleveren van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Deze goede ruimtelijke onderbouwing motiveert waarom een bepaalde nieuwe ontwikkeling, die in strijd is met het bestemmingsplan, toch kan worden toegestaan. Hiertoe dienen verschillende onderzoeken te worden uitgevoerd. Onderhavig document voorziet hierin.

1.2 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgesteld: In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van de ligging en begrenzing van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven, en wordt tevens ingegaan op de milieutechnische randvoorwaarden en de aanwezige historische kwaliteiten. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van het planvoornemen. De uitvoeringsaspecten handhaving en de economische uitvoerbaarheid worden besproken in hoofdstuk 6 en tot slot komt overleg en inspraak aan de orde.

2 Plangebied

2.1 Situering

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in de woonwijk 'Schepelweijen' in Valkenswaard. Deze wijk bevindt zich ten westen van de kern van Valkenswaard, tegen het buitengebied van de gemeente aan. In het noorden (en deels zuiden) grenst het plangebied aan woonbestemmingen. Het plangebied grenst ten oosten en westen aan groenbestemmingen en ten zuiden deels aan een agrarische bestemming. Het gebied kan worden gekenmerkt als een rustige woonwijk.

Kadastraal staat het projectgebied bekend als gemeente Valkenswaard, sectie G en met perceelnummer 1970. In figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied in Valkenswaard aangegeven en in figuur 1.2 de globale begrenzing van het projectgebied.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 1.2 Begrenzing plangebied (globaal) (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

3 Planologisch kader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

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

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

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;

- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Doorwerking projectgebied

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang

voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Doorwerking projectgebied

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking projectgebied

Het voorliggende initiatief omvat de realisatie van 8 woningen. De ontwikkeling voorziet daarmee niet in een stedelijk ontwikkelingsproject zoals vastgelegd in artikel 1.1.1 Bro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

De basisopgave van de omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Daarnaast zijn de volgende vier hoofdogaven geformuleerd:

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

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

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

Doorwerking projectgebied

De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van 8 woningen aan de rand van de bebouwde kom van Valkenswaard. Deze ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave zoals gesteld in de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014

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

zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

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

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

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

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

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale

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

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

Doorwerking projectgebied

In paragraaf 3.1.3 is benoemd dat het initiatief formeel niet getoetst hoeft te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het nut en noodzaak van de ontwikkeling wordt echter wel toegelicht binnen de geldende beleidskaders. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling voorziet in een woningbouwopgave waarbij met name (op lokaal niveau) behoefte is aan woningen voor senioren. Hierin voorziet de ontwikkeling. Daarnaast worden ook doorstroom woningen gerealiseerd waardoor de doorstroming van starterswoningen wordt bevorderd.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd.

Het plangebied is volgens de kaarten bij de Interim omgevingsverordening binnen het stedelijk gebied en een concentratiegebied gelegen. Volgens artikel 3.42 'duurzame stedelijke ontwikkeling' dient een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen het stedelijk gebied te zijn gelegen en een onderbouwing te bevatten dat:

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

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Doorwerking projectgebied

De voorliggende ontwikkeling van 8 woningen ter plaatse van een tuin en bestaande woonbestemming aan de rand van de bebouwde kom van Valkenswaard is passend binnen de regionale afspraken.

Daarnaast betreft het een duurzame stedelijke ontwikkeling, omdat deze een positieve invloed heeft op de omgevingskwaliteit. In het plan is voorzien in groen en ruimte voor de opvang van hemelwater, waardoor hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk wordt voorkomen.

3.2.4 Brabantse Agenda Wonen

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

Actielijnen

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

Actielijn 3 is met name relevant voor onderhavige ontwikkeling. In deze actielijn wordt onder andere aandacht besteed aan het realiseren van vastgoed in het middensegment – betaalbare koop en middeldure huur – en het ruimte bieden aan nieuwe woonvormen.

Leidende principes

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

Hierbij dienen de regionale woningbouwafspraken te worden vernieuwd, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Doorwerking projectgebied

Bij het voorliggende plan is sprake van het ontwikkelen van vraaggerichte bouwplannen waarbij ruimte wordt gegeven aan nieuwe woonvormen. De woningen dragen zowel bij aan het toevoegen van vastgoed in het middensegment en voor senioren als aan het toevoegen van nieuwe woonvormen.

In de Brabantse Agenda Wonen wordt verder beschreven dat Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft (+120.000 woningen tot 2030). De ontwikkeling draagt hieraan bij.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woningbouwafspraken

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

In het RRO-gebied Zuid-Oost Brabant zijn er 4 subregio's: Stedelijk Gebied, Peel, Kempen en de A2-gemeenten. Valkenswaard behoort tot de subregio A2-gemeenten. Leidend voor de woningbouwafspraken is de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2020 die in september

2020 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld. In de subregio A2-gemeenten is de afspraak gemaakt dat de gemeenten binnen de geprognosticeerde cijfers hun woningbouwplannen kunnen realiseren.

Op basis van de prognose heeft de gemeente Valkenswaard een woningbouwopgave van 1.050 woningen in de periode 2020 tot en met 2021 (toename). Daarnaast heeft een groot deel van de plannen een zachte status (530 woningen). Wanneer de woningbehoefte wordt afgezet tegen de harde plancapaciteit blijkt dat er nog ruimte is om 800 woningen toe te voegen. De beoogde ontwikkeling is (nog) niet opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente Valkenswaard, uitgaande van de woningbouwprogrammering 2019-2021.

Daarbij wijzen de prognoses op veranderingen in de leeftijdssamenstelling, waarbij vooral het percentage ouderen toeneemt en de veranderingen in huishoudenssamenstellingen. De verwachting is dat in 2050 van alle huishoudens 43% een eenpersoonshuishouden betreft.

Doorwerking projectgebied

Vanuit kwantitatief oogpunt is voldoende ruimte voor de voorliggende ontwikkeling van de 8 woningen. Wat betreft de kwalitatieve woonopgave ligt de focus in de regionale visie met name op het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad. Regionaal is er sprake van een toename van oudere één- en tweepersoonshuishoudens, stijgt de vraag naar nultredenwoningen en bestaat er een tekort aan appartementen. De toevoeging van de betaalbare, senioren en doorstroomwoningen past binnen bovenstaande kaders.

Samengevat past het voorliggende initiatief binnen de woonbehoefte in de regio en de gemeente Valkenswaard en is de ontwikkeling passend binnen de regionale afspraken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard

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

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

Doorwerking projectgebied

De beoogde woningen sluiten aan bij behoeften van de bovengenoemde doelgroepen. De 4 semibungalows woningen zijn gezien hun omvang, ligging en tuin met name

geschikt voor senioren. Daarbij komt dat de woningen levensloopbestendig zijn gezien de primaire leefvertrekken zich op de begane grond zullen bevinden. De doorstroomwoningen zorgen ervoor dat de doorstroming van starters wordt bevorderd, waardoor jongeren een grotere kans krijgen op de huizenmarkt.

3.4.2 Woonvisie gemeente Valkenswaard 2014-2020

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

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

In de Woonvisie wordt het aantrekken en behouden van jongeren gezien als een vereiste voor de noodzakelijke

toekomstige opbouw van de bevolking en beroepsbevolking. Daarom is het noodzakelijk te voorzien in voldoende huisvesting voor starters op de woningmarkt.

Doorwerking projectgebied

Voor de gemeente Valkenswaard is onderzocht dat vooral potentiële starters de komende vijf jaar willen verhuizen in de gemeente Valkenswaard. Regionaal is er sprake van een toename van oudere één- en tweepersoonshuishoudens en stijgt de vraag naar nultredenwoningen. Het planinitiatief voorziet in deze behoefte door de toevoeging van 8 woningen, waaronder de realisatie van seniorenwoningen. Deze ontwikkeling is passend binnen de uitgangspunten van de Woonvisie.

4 Bestaande situatie

4.1 Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit

Het plangebied is gelegen aan het Centiemhof 24, aan de rand van de bebouwde kom van Valkenswaard. Het plangebied ligt in een woonwijk in de wijk 'Schepelweijen'. Ondanks het voorkomen van enkele maatschappelijke- en centrumbestemmingen in deze wijk, is de hoofdfunctie wonen.

Omdat het plangebied aan de rand van de bebouwde kom is gelegen wordt het gebied alleen ten noorden en ten zuiden door woonbestemmingen begrensd. Ten oosten, westen, en zuidwesten wordt het plangebied door groen- en agrarische bestemmingen begrensd.

In de huidige situatie is het gebied in gebruik als wonen en tuin (en ook als zodoende bestemd). Deze tuin behoort in de huidige situatie tot de woning aan de Centiemhof 24. Deze woning is ten noorden gelegen binnen het plangebied.

4.2 Fysieke milieuwaarden

4.2.1 Water

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

Beschrijving van waterrelevant beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021, het

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

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

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

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

Onderzoek

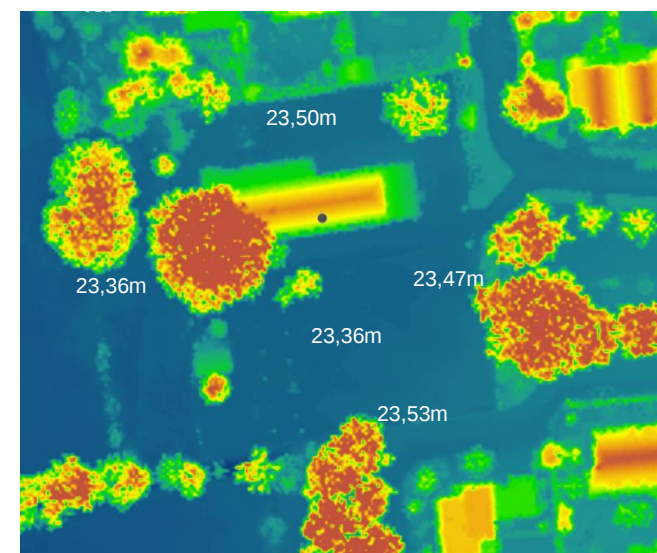
Hydrologische situatie

In nevenstaande afbeelding 4.1 is inzichtelijk gemaakt wat de hoogtes (+NAP) zijn van het maaiveld op een 5-tal punten binnen het projectgebied. Deze gegevens zijn verkregen via het Actueel Hoogtebestand van Nederland (ahn.nl).

Bodemopbouw

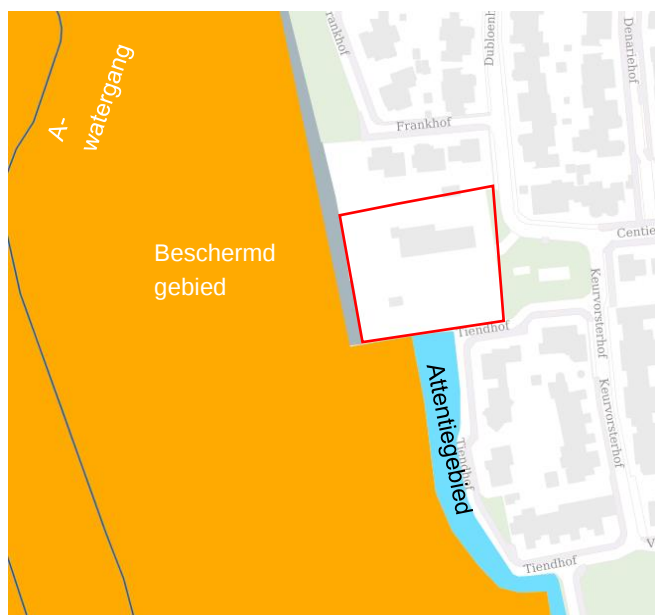
De hoofdeenheid van de bodem bestaat uit lage enkeerdgronden (lemig fijn zand). Hieronder (beginnend tussen 0.4 en 1.2 m-mv) bestaat de grond uit grof zand en/of grind. De bodemgesteldheid van de planlocatie wordt nader omschreven in paragraaf 4.2.2 'Bodem'.

Ten zuiden van het plangebied is een grondwaterpeilput gelegen (meetpunt B57B0523). Gegevens van de grondwaterstand zijn middels dit meetpunt verzameld van 1 januari 2016 tot en met 1 januari 2020. Op basis van de gegevens van deze grondwaterpeilput kan worden gesteld dat het grondwaterpeil sterk fluctueert. Het laagste peil kwam voor in de zomer van 2018. Toen bevond het peil zich op circa 21,5 meter +NAP. Het hoogste peil kwam voor in 2016. Het peil betrof destijds circa 22,5 meter +NAP. Volgens de grondwaterkaart (grondwatertools.nl) stroomt het freatisch grondwater in noordelijke richting.



Figuur 4.1 Hoogtes planlocatie (Bron: ahn.nl)

Op figuur 4.2 is te zien dat de planlocatie niet in het attentiegebied of beschermd gebied van Waterschap de Dommel is gelegen. Eveneens valt op te merken dat er ten westen van de onderzoekslocatie enkele A-watergangen zijn gelegen. Naar opgave van de provincie Noord-Brabant ligt het onderzoeksgebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied of een waterwinlocatie.



Figuur 4.2 Nabijgelegen beschermd- en attentiegebied en A-watergang

Geohydrologie

Zoals beschreven bestaat de grond uit lage enkeerdgronden (lemig fijn zand). Hieronder (beginnend tussen 0.4 en 1.2 m-mv) bestaat de grond uit grof zand en/of grind. Lemig, fijn zand infiltreert matig (met 0,3 m/dag). Zand en grind, daarentegen infiltreren relatief goed (variërend van 1-10

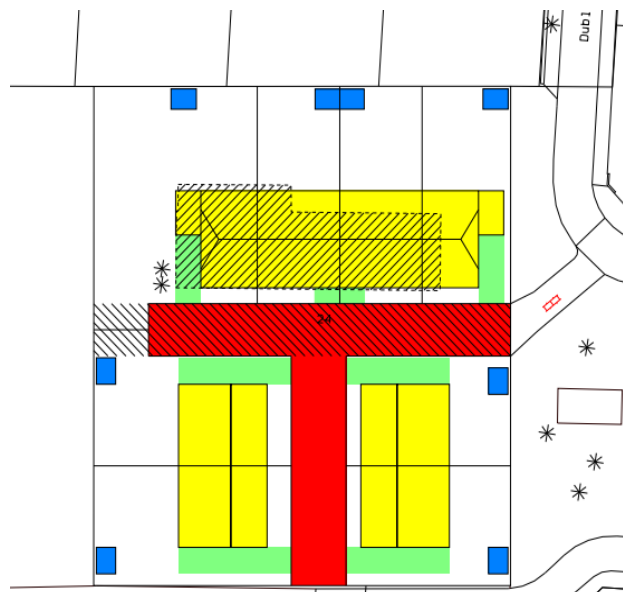
m/dag voor fijn zand tot 1.000 – 10.000 m/dag voor fijn grind). Aangezien de zand en/of grindlaag zich relatief dicht bij het oppervlak bevindt, wordt ter plaatse een goede infiltratie verwacht.

Oppervlaktewater

Op basis van de leggerkaart van het waterschap De Dommel zijn binnen het plangebied geen oppervlaktewateren gelegen. Op circa 130 meter ten westen van het plangebied en in de directe omgeving zijn wel A-watergangen gelegen. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt ook geen nieuw oppervlaktewater gerealiseerd.

Afvalwater

Het afvalwater van de nieuwe woning zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zullen



Figuur 4.3 Huidige en toekomstige verharding (Bron: Margry Arts Architecten)

in overleg met de gemeente besproken moeten worden in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Hemelwater

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

In onderstaande afbeelding 4.3 is het verhard oppervlak in de huidige en toekomstige situatie weergegeven. In de huidige situatie is sprake van 608 m² verharding. In de toekomstige situatie zal dit toenemen tot 1.471 m². Dit betekent dat de verharding toeneemt met 863 m².

	- bestaande bebouwing	314 m ²
	- nieuwe bebouwing	780 m ²
	- bestrating bestaand	294 m ²
	- bestrating nieuw	425 m ²
	- inritten	211 m ²
	- nieuwe bergingen	55 m ²
	hemelwater via vrije uitloop op eigen terrein.	

Conform het beleid van de gemeente Valkenswaard dient in geval van herbouw of inbreidingsplannen groter dan 200 m² als inspanningsverplichting 15 mm hemelwater per m² op eigen terrein geborgen te worden. In de keur van het waterschap is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen (Artikel 3.6 'Verbod afvoer door verhard oppervlak').

De waterschappen hebben bij de Keurregels enkele hydrologische uitgangspunten opgesteld voor het afvoeren van hemelwater. Het verbod uit artikel 3.6 van de keur is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- De toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Aangezien de toename meer bedraagt dan 500 m² geldt er een retentie-eis vanuit het waterschap. Rekening houdende met een toename van 863 m² dient er een voorziening(en) van minimaal 52 m³ retentiecapaciteit te worden aangelegd.

Om in de nodige waterberging te voorzien wordt onder de (mandelige) weg een centraal waterbergingspakket gerealiseerd. De overstort wordt aangesloten op de

naastgelegen sloot. Technische tekeningen van deze voorziening is opgenomen als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Op eigen terrein is voldoende ruimte om te voldoen aan de bergingsopgave.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de bergingsopgave zoals gesteld vanuit de gemeente Valkenswaard. Er zijn geen belemmeringen te verwachten voor onderhavige ontwikkeling vanuit het aspect 'water'.

4.2.2 Bodem

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

Onderzoek

Op basis van het verrichte historisch (voor)onderzoek is voor onderhavige onderzoekslocatie uitgegaan van de onderzoeksstrategie "onverdachte niet-lijnvormige locatie" (ONV-NL) uit de NEN 5740.

Zintuiglijk is lokaal in de bovengrond een minimale bijmengingen met kolengruis waargenomen. Analytisch is in de kolengruishoudende bovengrond (MM1) ten hoogste een lichte verontreiniging met cadmium aangetoond. De zintuiglijk onverdachte bovengrond (MM2) is licht verontreinigd met cadmium en zink. In de zintuiglijk onverdachte lemige ondergrond (MM3) zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond. De zintuiglijk onverdachte zandige ondergrond (MM4) is licht verontreinigd met zink. In het grondwater (B01) komt barium licht verhoogd voor.

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

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw.

Conclusie

Het bovenstaande in acht genomen vormt het aspect 'Bodem' geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2.3 Ecologie

Natuurwetgeving

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

Toetsing

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

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux”, bevindt zich op circa 140 meter afstand ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 8 woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen depositieresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Voor de berekening wordt verwezen naar de bijlagen.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt direct ten zuidwesten van het plangebied. Gezien het plangebied momenteel bestemd is voor wonen, en ook bewoond is, zullen er ten opzichte van de toekomstige situatie geen extra verstoringen plaatsvinden. Gezien er op de grens met het NNB een bomenrij en stuiken aanwezig zijn, is er een bufferzone waardoor er geen negatieve effecten van uitstraling van licht en geluid op het NNB zijn. In de toekomstige situatie wordt geen verhoogde mate van verstoring verwacht, hoogstens vindt er tijdelijk extra verstoring plaats tijdens de realisatie van de woningen. Wel dient tijdens de werkzaamheden uitstraling van licht op het NNB te worden vermeden. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities

redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beschermde houtopstanden

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Binnen het plangebied zijn wel een aantal planologische beschermde bomen aanwezig, gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘overige zone – waardevolle boom’. De bestaande bomen worden niet gekapt. Wel zal er binnen een afstand van 2 meter van de maximale kruinprojectie van de boom werkzaamheden worden verricht. Om die reden hebben initiatiefnemers een bomeneffectenanalyse uitgevoerd om daarmee negatieve effecten van onderhavige ontwikkeling op deze boom uit te sluiten. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Uit de bomeneffectenanalyse blijkt dat de ontwikkeling voor zowel boven- als ondergrondse effecten voor de aanwezige boom zeer beperkt blijft. Wel worden er een aantal randvoorwaarden en adviezen opgesteld voor tijdens de bouwwerkzaamheden alsmede het ontwerp om

negatieve effecten op de boom te beperken. Voor de adviezen wordt verwezen naar de bijlagen.

Soortenbescherming

In tabel 4.1 is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijfsplaatsen	Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar gebruik van gebouw door vleermuizen (fase 2)	Bij aanwezigheid is voor de sloop een onthetting nodig
	Voerageerhabitat	Ja	Te voorkomen	Licht gericht of uitstralend	-
	Vliegroutes	Ja			-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaalplanten		Nee	Nee	-	-

Tabel 4.1 Overzicht (potentiële) aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de sloop van de woonboerderij zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitsel te geven;
- Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen (uit de AERIUS-berekening is gebleken dat er geen toename van stikstofdepositie zal zijn);
- Ten aanzien van vleermuizen en het NNB dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen ten oosten, ten zuiden en ten westen van het plangebied te worden vermeden, zowel tijdens de werkzaamheden als in de toekomstige situatie;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.2.4 Geluidhinder

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

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van geluidgevoelige objecten. De omliggende wegen (Frankhof, Dubloemhof, Centiemhof, Tiendhof en Keurvorstenhof) betreffen uitsluitend 30 km/u wegen. De locatie is derhalve niet gelegen binnen een geluidzone van wegverkeer, industrie en/of spoorweg. Een akoestisch onderzoek is op basis van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

4.2.5 Luchtkwaliteit**Regelgeving**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

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

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

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

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 (1,2µg/m3).

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens (3% criterium) van ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Het voorliggende project betreft de realisatie van vier wooneenheden. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Wel moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In tabel 4.2 zijn de

achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsda gen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
29648	17.3	18.4	6.5	11.5	2020
29649	17.4	18.4	6.5	11.5	2020
29646	17.5	18.5	6.5	11.5	2020
29647	16.9	18.3	6.5	11.5	2020
Norm	40	40	35	25	

Tabel 4.2 Achtergrondwaarden

4.2.6 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde

publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'¹. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied).

Toetsing

De beoogde woningen zelf vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoned dient te worden beschouwd ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving.

Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Het voorliggende plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Valkenswaard. Gelet op de omgeving kan het gebied worden aangemerkt als 'rustig woongebied'.

Op basis van het bestemmingsplan 'BP Dommelen' zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3 toegestaan.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een bedrijventerrein. Op basis van de VNG-brochure geldt voor bedrijven tot een milieucategorie 3.2 een minimale richtafstand van 100 meter. Het bedrijventerrein is gelegen op een afstand van circa 570 meter tot het plangebied, waarmee wordt voldaan aan de richtafstanden. Overige functies betreffen uitsluitend categorie 1 of 2 bedrijven. Geconcludeerd kan worden dat voor de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

¹ Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het 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. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. 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 objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Bij het groepsrisico wordt beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een richtwaarde waaraan veranderingen getoetst moeten worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze

verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

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

Doorwerking projectgebied

Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'BP Dommelen' en de risicokaart zijn risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied in kaart gebracht.

Transport over het water, weg en het spoor

In het plangebied zijn geen wegen of water- of spoorwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Buisleidingen

Er zijn twee buisleidingen in de nabijheid van het plangebied. Het gaat hier om de K1-leiding van Petrochemical Pipeline Services B.v. op een afstand gelegen van ruim 300 meter van het plangebied, en de aardgasleiding Z-511-05, op een afstand gelegen van iets minder dan 700 meter. De gasleidingen hebben geen plaatsgebonden risicocontour 10-6.

Inrichtingen

Tot slot bevindt zich op een afstand van ruim 700 meter de Dommelsche Bierbrouwerij. Hier bevindt zich een ammoniakleiding met een 10-6 (PR) risicoafstand van 35 meter.

Conclusie

Aan bovenstaande richtlijnen wordt ruimschoots voldaan.

4.2.8 Kabels en leidingen

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

4.2.9 M.e.r.-beoordeling

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

milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

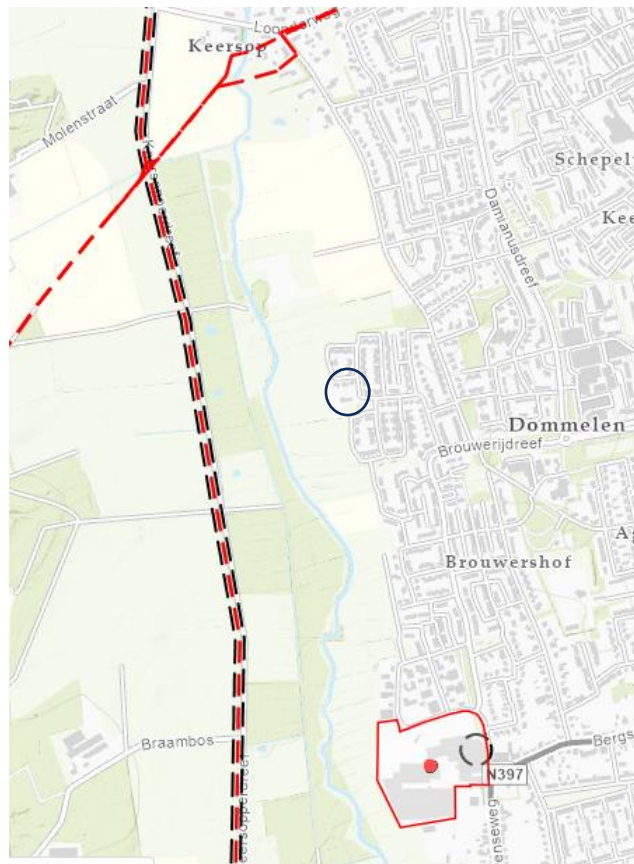
Onderhavig planinitiatief voorziet in activiteiten die zijn benoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen').

Voor de beoogde ontwikkeling is dan ook een aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage. Het bevoegd gezag beslist of er een m.e.r.-plicht geldt. De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht. In de notitie wordt het bevoegd gezag geadviseerd te besluiten dat er geen MER hoeft te worden vastgesteld.

4.3 Historische kwaliteit

4.3.1 Archeologie

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke



Figuur 4.4 Uitsnede Risicokaart (plangebied zwart omcirkeld)

plannen. De uitgangspunten van de Wamz zijn als volgt: de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard en er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Een aantal onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaat over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de

Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om:

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

Doorwerking projectgebied

In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 6' opgenomen.

Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstoringen van de uitvoering van bouwwerken, bouwwerken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden over een oppervlakte van 500 m² of meer. Voor de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 6' geldt een onderzoeksplicht voor bodemverstoringen van respectievelijk 2500 m² en 25.000 m². Deze grenzen zullen met onderhavig plan niet worden overschreden.

In samenspraak met de gemeente is alsnog een archeologisch bureau- en veldonderzoek verricht door Econsultancy. Het onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd aan onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit het verkennend booronderzoek komt naar voren dat de top van het bodemprofiel in het plangebied is verstoord, vermoedelijk grotendeels door de bebouwing en het gebruik van het plangebied in de 20e eeuw. Hierbij is ook de top van de oorspronkelijke dekzandafzettingen verstoord en bij boring 2 zelfs geheel verdwenen. De intacte (dek)zandafzettingen worden in het plangebied aangetroffen vanaf 22,0 tot 22,4 meter +NAP.

Omdat de oorspronkelijke top van de dekzandafzettingen in het plangebied door deze verstoringen geheel is verdwenen, kan op basis van het verkennend booronderzoek de middelhoge gespecificeerde verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Laat Paleolithicum tot en met de Late-Middeleeuwen worden bijgesteld naar laag. In het plangebied kunnen resten van historische bebouwing en het erf aanwezig zijn uit de 20e eeuw, maar de archeologische waarde hiervan is niet hoog. Op basis hiervan kan de gespecificeerde verwachting van resten uit de Nieuwe tijd ook worden bijgesteld naar laag.

Advies

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van relatief natte zandafzettingen in de ondergrond, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven.

Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening

gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking projectgebied

Het plangebied is gelegen in de regio 'Kempen' en het 'Dommeldal'. Het Dommeldal is een fraai beekdal met graslanden, broekbosjes, afgesneden meanders en mooie overgangen naar de oude akkercomplexen op de hogere gronden langs het dal. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en –ruggen. Onderhavig planvoornemen doet geen afbreuk aan waarden en kenmerken van de omgeving.

Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Daarnaast liggen er ook geen monumentale bomen (wel, zoals genoemd in paragraaf 2.2 'Vigerend bestemmingsplan' een waardevolle boom), natuurmonumenten, molenbiotopen, MIP-panden of beeldbepalende panden in het plangebied. De ontwikkelingen van het plangebied doen geen afbreuk aan omliggende cultuurhistorisch en geografisch waardevolle lijnen, omdat de omliggende wegenstructuren niet veranderen. Het initiatief heeft geen negatieve effecten op de cultuurhistorie in de omgeving.

Conclusie

Het thema cultuurhistorie zorgt niet voor belemmeringen.

5 Planbeschrijving

5.1 Stedenbouwkundig plan

In het plangebied is de ontwikkeling van 8 woningen voorzien. Deze ontwikkeling zal plaatsvinden in de huidige (als zodoende bestemde) tuin van de woning Centiemhof 24 en ter plaatse van de bestaande woning op het perceel. De bestaande woning zal worden gesloopt en op dit deel zullen vier woningen worden gerealiseerd. In de huidige tuin van de woning zullen ook vier woningen worden gerealiseerd, waardoor in totaal 8 woningen worden ontwikkeld. Ten behoeve van de ontwikkeling van de woningen zullen ook groenvoorzieningen, tuinen, bergingen en parkeergelegenheid op het perceel worden ingepast.

Qua ruimtelijke uitstraling zullen de woningen aansluiten bij de omliggende bebouwing in de omgeving van het plangebied en de bestaande stedenbouwkundige elementen van het gebied. De semibungalows zullen bestaan uit één bouwlaag met kap. De boerderijwoningen zullen bestaan uit twee bouwlagen met kap. In de omgeving van het Centiemhof is een verscheidenheid aan bebouwing waar te nemen. Over het algemeen overheerst bebouwing met één of twee bouwlagen met kap.

Er zal een soort hofje worden gecreëerd waarbij de entree van de woningen gericht zal zijn op dit hofje. De tuinen en bergingen zullen aan de achterzijde van dit hofje komen.

In figuur 5.1 is het stedenbouwkundig plan weergegeven.

5.2 Verkeer en parkeren

Met de realisatie van woningen neemt de verkeersintensiteit toe en dienen voldoende parkeerplaatsen te worden

gerealiseerd, waarbij dient te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Verkeer

In de beoogde situatie zal het plangebied worden bezocht door bewoners en bezoekers. Het plan zal ruimte bieden aan 8 woningen waarvan een deel bestaande uit 'semi-bungalows'. Volgens de CROW-normen geldt voor een koophuis, twee-onder-een-kap in een 'matig stedelijk' gebied in de rest van de bebouwde kom een verkeersgeneratie van minimaal 7,4 en maximaal 8,2 motorvoertuigen per etmaal. Voor de overige woningen is gerekend met een koophuis, tussen/hoek in een 'matig stedelijk' gebied in de rest van de bebouwde kom. In totaal worden er met de ontwikkeling (afgerond) maximaal 55 motorvoertuigen per etmaal gegenereerd.

Gezien deze beperkte toename is de verwachting dat het omliggend wegennetwerk deze toename goed kan verwerken.

Parkeren

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

De semi-bungalows vallen in het woningtype 'Woningen type II'. Het gaat hier om 2 of 3 aan elkaar gebouwde woningen en appartementen met een oppervlakte tussen de 60 m² en 125 m² bvo. De overige woningen vallen binnen type III woningen '4 of meer aan elkaar gebouwde woningen'.

Voor woningtype II (zowel koop als huur) geldt een parkeernorm van 1,80 parkeerplaatsen per woning. Voor woningtype III geldt een parkeernorm van 1,55 parkeerplaatsen per woning. Dit is inclusief een aandeel bezoekers van 0,3 parkeerplaatsen per woning. In totaal moeten er dan 13,4 (afgerond 14) parkeerplaatsen worden gerealiseerd

Aan deze norm wordt voldaan. In figuur 5.1 zijn de parkeerplaatsen ingetekend. Per woning worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast is op het binnenterrein (wegen) voldoende ruimte voor 4 parkeerplaatsen om parkeerbehoefte voor bezoekers op te vangen.



SITUATIE
SCHAAL 1:500



Figuur 5.1 Stedenbouwkundig plan

6 Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van in totaal 8 woningen. Dit betreft een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro, waardoor kostenverhaal in principe is vereist. De gemeente en de initiatiefnemer sluiten hiertoe te zijner tijd een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is vastgelegd.

7 Vooroverleg en procedure

7.1 Wettelijk vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

7.2 Tervisielegging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter visie legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

7.3 Beroep / Hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen

eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

7.4 Omgevingsdialoog

In samenspraak met de gemeente is met de direct omwonenden een omgevingsdialoog uitgevoerd. Van dit dialoog is een verslag opgemaakt en gedeeld met de betrokkenen. In verband met privacy is de omgevingsdialoog niet als bijlage opgenomen bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Indien gewenst, kan na akkoord van betrokkenen, de omgevingsdialoog worden gedeeld.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01