



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

De Molensteen, Valkenswaard

Versiedatum: 9-1-2024

RHO ADVISEURS



Ruimtelijke onderbouwing 'De Molensteen, Valkenswaard'

**behorende bij de omgevingsvergunning
ex. artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo**

Gemeente Valkenswaard

Versiedatum 9-1-2024

NL.IMRO.0858.OVdemolensteen4-VA01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding.....	7
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	8
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	8
1.4.	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	11
2.1.	Gebiedsbeschrijving	11
2.2.	Project	11
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	15
3.1.	Rijksbeleid	15
3.2.	Provinciaal beleid	17
3.3.	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	29
4.1.	Historische kwaliteit.....	29
4.2.	Water.....	30
4.3.	Natuur en ecologie	34
4.4.	Verkeer en parkeren	36
4.5.	Kabels en leidingen.....	38
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	39
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	39
5.2.	Geluid	41
5.3.	Luchtkwaliteit	42
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	44
5.5.	Externe veiligheid	45
5.6.	Milieueffectrapportage	47
5.7.	Geur en veehouderijen	48
5.8.	Gezondheid i.r.t. agrarische bedrijven.....	49

Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	51
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	51
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
Bijlagen		53
Bijlage 1.	Watertoets De Molensteen 4 te Valkenswaard, Econsultancy;	
Bijlage 2.	Berekening bergingsopgave, Vinding;	
Bijlage 3.	Onderzoek Stikstofdepositie De Molensteen Valkenswaard, Econsultancy;	
Bijlage 4.	Quickscan flora en fauna Molensteen (ong.) Valkenswaard, Faunaconsult;	
Bijlage 5.	Nader bodemonderzoek De Molensteen 4 te Valkenswaard, Lankelma;	
Bijlage 6.	Onderzoek wegverkeerslawaaï Molensteen te Valkenswaard, Econsultancy.	

1.2. Ligging en plangrenzen

Het projectgebied bevindt zich in het zuiden van Valkenswaard, binnen een bestaande woonbuurt tussen grofweg de Maastrichterweg, Luikerweg en de Zuidelijke Randweg (N396). De straat De Molensteen sluit ongeveer 100 meter ten oosten van het projectgebied aan op de Maastrichterweg. De Molensteen loopt parallel aan de N396, die ongeveer 185-200 meter ten zuiden van het projectgebied loopt. Ten zuidoosten van de Zuidelijke Randweg ligt het bedrijventerrein Schaapsloop, op hemelsbreed 400 meter van het projectgebied. Op ongeveer 800 meter ten noordoosten van het projectgebied ligt het centrum van Valkenswaard met al haar voorzieningen.

In het bijzonder omvat het projectgebied twee kadastrale percelen. Hoofdzakelijk gaat het om het perceel De Molensteen 4 in Valkenswaard, waar een voormalige reinwaterkelder van Brabant Water aanwezig is. Daarnaast omvat het projectgebied het perceel De Molensteen 2NE01, met daarop een transformatorhuisje van Enexis. De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Valkenswaard, sectie D, nummers 5358 en 5359. De gezamenlijke kadastrale grootte is 3.192 m².

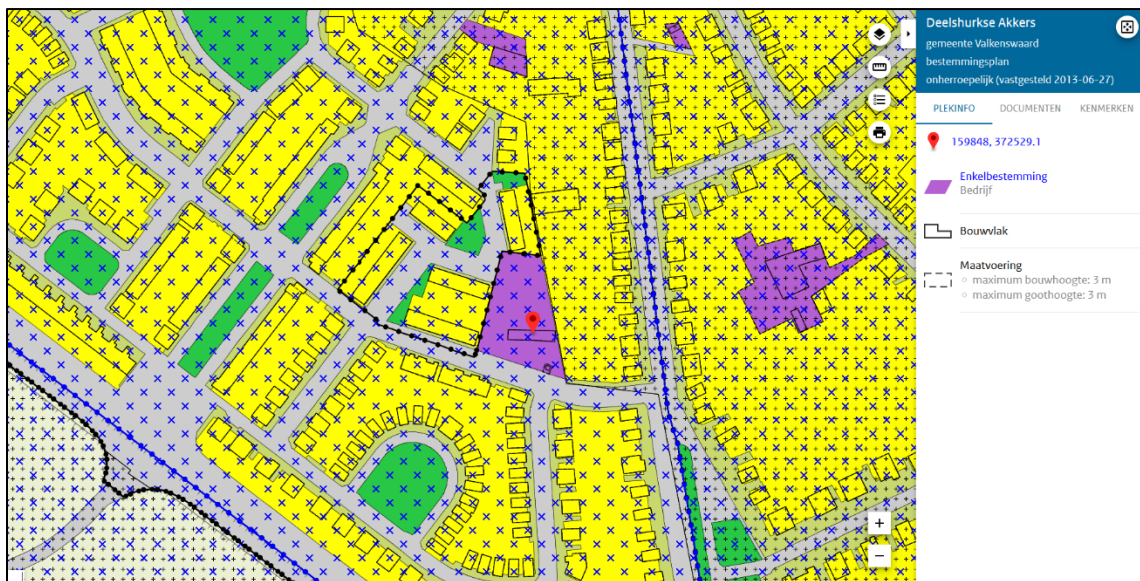


Luchtfoto en kadastrale situatie (projectgebied blauw omlijnd) (Bron: <https://app.pdok.nl/viewer/>)

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het projectgebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan “Deelhurkse Akkers” (vastgesteld d.d. 27 juni 2013). Het perceel heeft de bestemming ‘Bedrijf’. Binnen die bestemming zijn geen (reguliere) woningen toegestaan. Bovendien staat het geldende bestemmingsplan hoofdgebouwen alleen toe binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak en met een

maximumgoot- en bouwhoogte van 3 meter. Zowel het bouwvlak als de goot- en bouwhoogte zijn niet toereikend voor het beoogde bouwplan.



*Uitsnede bestemmingsplan BP Deelhurkse Akkers (projectgebied is het paarse vlak dat met rode marker is aangeduid)
(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)*

Verder is het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Parkeren, Wonen, Retail en Waterberging” (vastgesteld d.d. 2 juni 2022) voor deze locatie van belang. Dit plan is van toepassing op het gehele projectgebied en bevat bepalingen over parkeernormen, huisvestingsaspecten, retail en hemelwaterbergingsplicht. In de betreffende paragrafen in deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

Vanwege de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan “Deelhurkse Akkers” 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.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Gebiedsbeschrijving

Het projectgebied is gelegen in het zuidwesten van Valkenswaard in de wijk Deelhurkse Akkers. De straat de Molensteen is binnen de wijk een belangrijke dwarsverbinding naar de oude linten Maastrichterweg en de Luikerweg. Het projectgebied grenst aan de zuidzijde aan deze straat. Aan de west- en noordzijde wordt het gebied begrensd door met name de zijdelingse perceelsgrenzen van een recent gebouwde woonbuurt. Aan de oostzijde grenst het projectgebied aan de achterste perceelsgrenzen van de woningen aan de Maastrichterweg.

De directe omgeving van het projectgebied is te omschrijven als een woonbuurt met voornamelijk grondgebonden woningen, in zowel het koop- als huursegment en diverse woningtypen (o.a. rijwoningen, geschakeld, twee-onder-een-kap en vrijstaand). De omgeving is vormgegeven in een rechtlijnig straatpatroon, waarbij het parkeren overwegend via langsparkeren plaatsvindt. In de directe omgeving van het projectgebied komen nauwelijks andere functies voor dan de wonen en openbare ruimte.

2.2. Project

Stedenbouwkundig ontwerp

In het verleden heeft de projectlocatie gediend als reinwaterkelder voor Brabant Water. Enige tijd geleden is deze echter aan zijn functie onttrokken. Initiatiefnemer is nu voornemens een grondgebonden woonmilieu te realiseren dat stedenbouwkundig aansluit op de omliggende ruimtelijke structuur. Daarom is ervoor gekozen de woningen met de rooilijn te laten aansluiten bij de recent nieuwgebouwde rijwoningen ten westen van het projectgebied. Als gevolg daarvan kunnen bestaande voetpaden en groenvoorzieningen behouden blijven, dan wel doorgetrokken worden.

Programma en doelgroep

Mede naar aanleiding van de bevindingen in de bijeenkomst A2-gemeenten “naar een nieuwe Woonvisie” (21 oktober 2021) wil initiatiefnemer zijn plannen richten op de doelgroepen starters en (jonge) gezinnen. Met het voorgestelde programma voor deze locatie wordt invulling gegeven aan de behoefte van deze doelgroepen.

De projectlocatie ligt ingeklemd tussen enerzijds de aaneengesloten (sociale) woningen aan de Boomvalk anderzijds de vrijstaande woningen aan de Maastrichterweg. In het plangebied is daarom gekozen voor een programma met tweekappers en rijwoningen. Het plan bestaat uit de realisatie van 12 woningen, verdeeld over de volgende woningtypen:

- 2 hoekwoningen van indicatief 100-115 m² GBO en een kavel van gemiddeld circa 255 m²;
- 4 rijwoningen van indicatief 100-105 m² GBO en een kavel van gemiddeld circa 135 m²;
- 6 tweekappers van indicatief 125-135 m² GBO en een kavel van gemiddeld circa 240 m².



Stedenbouwkundig plan (Bron: Keeris Architecten)

Verkeer en Parkeren

Het projectgebied wordt op twee manieren ontsloten. De rijwoningen aan de noordzijde worden ontsloten via de Boomvalk. De twee-onder-een-kapwoningen aan de zuidzijde sluiten direct aan op de Molensteen. Zowel de Boomvalk als Molensteen hebben ruim voldoende capaciteit om de beperkte verkeerstoename op te vangen.

Het parkeren voor de rijwoningen wordt opgelost in een parkeercoffer aan de noordzijde van het projectgebied. Deze parkeercoffer is bereikbaar via de Boomvalk. Vanwege het aanleggen van de toegangsweg naar de parkeercoffer komen vier parkeerplaatsen aan de Boomvalk te vervallen. Deze parkeerplaatsen worden gecompenseerd in de parkeercoffer en met drie haaksparkerplaatsen verderop aan de Boomvalk. De zes twee-onder-een-kapwoningen krijgen ieder een parkeerplaats op eigen terrein. Het restant wordt gerealiseerd in de openbare ruimte als langsparkeren.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen is bepaald aan de hand van de Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard. In paragraaf 4.4 is een volledige motivering van de parkeeropgave en -oplossing opgenomen. In voorgaande afbeelding is het ontwerp van het projectgebied te zien.

Groen en water

Binnen het projectgebied komen geen bomen voor die bij gemeente Valkenswaard bekend staan als 'waardevol' of 'monumentaal'. Aan de oostelijke perceelsgrens staan enkele bomen

waarvoor in het stedenbouwkundige ontwerp rekening is gehouden met het behoud van deze bomen, mits de bomen van voldoende conditie en levensvatbaar zijn.

Voor de verfraaiing van de parkeerkoffer aan de noordzijde van het projectgebied is een plantsoen met enkele bomen voorzien. Hierdoor krijgen de aangrenzende rijwoningen een kwalitatief groen uitzicht krijgen. In het plantsoen is ruimte voor een waterbergingsvoorziening waarmee kan worden voldaan aan de benodigde waterberging van hemelwater.

Als gevolg van de toekomstige inritten voor de tweekappers dienen aan de zuidzijde van het projectgebied enkele bestaande bomen in het profiel van de Molensteen te worden gekapt. In de plannen is rekening gehouden met herplant van de bomen.

Transformator

Het bestaande transformatorhuisje staat op een plek die lastig te integreren is in het huidige stedenbouwkundig plan. Er is in dat kader reeds contact geweest met Enexis over verplaatsing van deze voorziening. Na overleg is er in het plan van uitgegaan dat deze nutsvoorziening in de uiterste zuidoosthoek van het projectgebied wordt gerealiseerd.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale omgevingsvisie

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

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

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Beoordeling 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 plan 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 12 grondgebonden woningen op de locatie van een voormalige reinwaterkelder binnen bestaand stedelijk gebied. Gelet op de hierboven aangehaalde uitspraak is er dan ook sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Daarom dient deze ruimtelijke onderbouwing een motivering van de behoefte aan de beoogde ontwikkeling te bevatten. In paragraaf 3.2.3 wordt in het kader van de Brabantse Agenda Wonen gemotiveerd dat er in regionaal verband kwantitatief voldoende behoefte bestaat aan de woningen. In paragraaf 3.3.2 is aan de hand van de gemeentelijke woningbouwprogrammering gemotiveerd dat er kwalitatief behoefte bestaat aan de woningen. Korthedshalve wordt hier in deze paragraaf naar verwezen.

Ten slotte is nog vermeldenswaardig dat het projectgebied gelegen is binnen het bestaand stedelijk gebied en dat er gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel. 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 het onder andere het nemen van een projectafwijkingbesluit.

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 radarverstoringgebied voor windturbines van militair radarstation Herwijnen. In de Rarro is binnen dit gebied een maximumbouwhoogte van 90 meter ten opzichte van NAP opgenomen voor het bouwen van windturbines. Aangezien dit project geen windturbine of andere bouwwerken van een dergelijke hoogte mogelijk maakt, levert dit artikel in de Rarro geen belemmeringen op voor dit 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 hoofdpogaven uitgewerkt in een langetermijnvisie (2050) en middellangetermijndoelstellingen (2030):

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

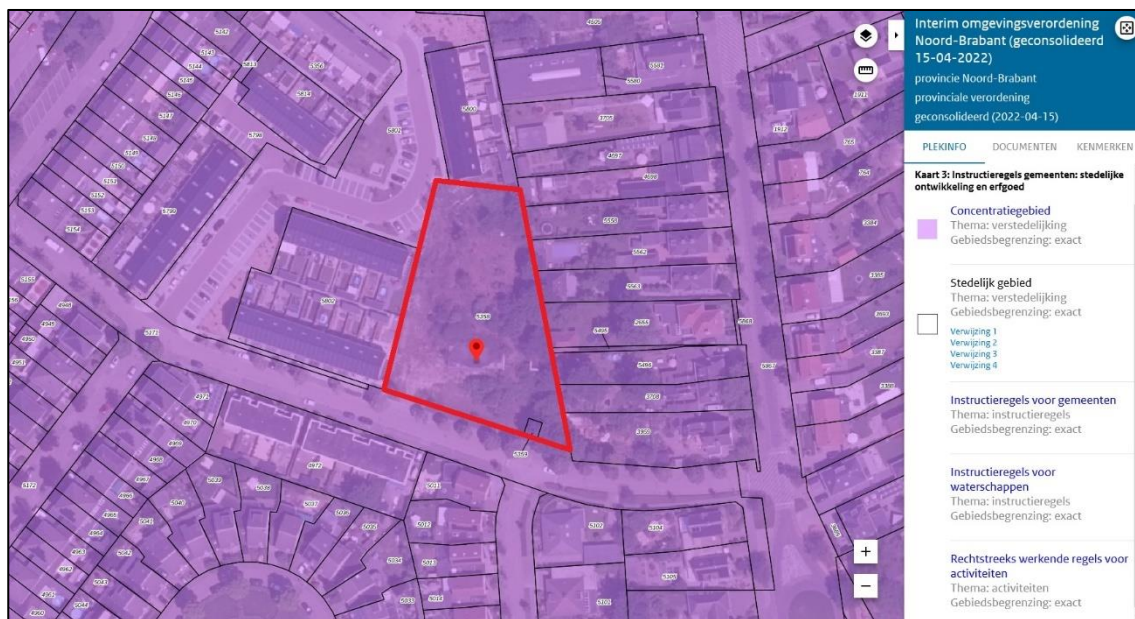
Het beleid uit de Omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in programma's en de Omgevingsverordening. De programma's bevatten vooral concrete maatregelen die zelfbindend

zijn voor de provincie. De omgevingsverordening bevat vooral bindende regels voor lagere overheden en burgers. In paragraaf 3.2.2 wordt ingegaan op de Interim omgevingsverordening.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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



Uitsnede Interim omgevingsverordening met plangebied rood omlijnd (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

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 in de herontwikkeling van een wat verloederd perceel binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbij wordt een bestaand en uit de functie onttrokken bedrijfsgebouw binnen een woonbuurt gesloopt om plaats te maken voor woningbouw. Het gaat om grondgebonden woningen die aansluiten bij de omgeving, zowel voor wat betreft de goot- en bouwhoogte, typologie, stedenbouwkundige structuur als de beoogde doelgroepen. Zoals in paragraaf 3.1.2 van deze toelichting 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 plan 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 rechtstreekswerkende regels of instructieregels

Overige rechtstreekswerkende- 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 in de toevoeging van 12 wooneenheden aan de woningvoorraad. De woningen worden gerealiseerd door middel van herontwikkeling van het bedrijfsperceel aan De Molensteen 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 september 2020) is voor de subregio A2-gemeenten, waartoe Valkenswaard behoort als zijnde stedelijk concentratiegebied, geïndiceerd dat de woningvoorraad toeneemt met ongeveer 1.805 woningen voor de periode 2020-2029. Daarbij is voor de gemeente Valkenswaard geïndiceerd dat deze bandbreedte een toename van 965 woningen betreft. De toevoeging van 12 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. Het gaat om 12 grondgebonden koopwoningen ten behoeve van de doelgroepen starters / (jonge) gezinnen. De omgeving van het projectgebied bevat zowel koopwoningen (vooral vrijstaand ten oosten, geschakeld ten zuiden en twee-onder-een-kap ten zuidwesten van het projectgebied) als huurwoningen (direct ten zuiden en westen van het projectgebied). In samenhang bezien met de omgeving van het projectgebied, en dan met name de recent opgeleverde herontwikkeling direct ten westen van het projectgebied (bestemmingsplan "De Molensteen", vastgesteld 22 februari 2018, met 41 sociale huurwoningen), draagt het plan dan ook bij aan een gedifferentieerd woningaanbod.

Daarnaast volstaat korthedshalve 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 de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie binnen een bestaande woonbuurt. Een voormalige bedrijfslocatie (reinwaterkelder) maakt daarbij plaats voor 12 grondgebonden woningen. Er is dan ook sprake van een inbreidingslocatie. Vanwege de gekozen stedenbouwkundige opzet, woningtypologie en omvang van bouwhoogten voldoet de ontwikkeling aan het uitgangspunt 'dorps bouwen'. Het saneren van deze voormalige bedrijfslocatie biedt kansen om de leefbaarheid in de woonbuurt te verbeteren. Het grotendeels onverharde terrein zal verder verstenen, maar dat gebeurt op een verantwoorde wijze. Momenteel ziet het terrein er verloederd uit. Het beoogde plan bevat een herkenbare groenstructuur waarin zoveel mogelijk bestaande bomen worden behouden (ondanks dat deze geen status 'waardevol' of 'monumentaal' hebben). Al met al zorgt deze ontwikkeling voor kwaliteitsverbetering van het projectgebied zelf, maar een positief effect op de directe (woon)omgeving en de leefbaarheid.

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 2020, zie paragraaf 3.2.3) ruim baan aan gemeenten om inbreidingsplannen te realiseren die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving binnenstedelijk en die tot doel hebben om locaties te transformeren of te herontwikkelen ter bestrijding of voorkoming van (dreigende) leegstand.

Kwaliteit gaat boven kwantiteit, hetgeen betekent dat gemeenten de gelegenheid krijgen om binnenstedelijk locaties te herontwikkelen, ook als hiermee de woningbouwaantallen volgens de prognose (het woningcontingent) wordt overschreden. Bij herontwikkeling binnenstedelijk speelt ook de Ladder voor duurzame verstedelijking een minder relevante rol, omdat deze dwingend voorschrijft dat uitbreiding alleen mogelijk is wanneer de ontwikkeling binnenstedelijk niet mogelijk is. Door binnenstedelijk te herontwikkelen kan de kwaliteit van het centrum en de wijken dus worden verhoogd en hebben gemeenten alle ruimte om extra woningen te ontwikkelen zonder beperkt te worden door woningcontingentering.

Kwantitatieve behoefte

Voor de kwantitatieve woonbehoefte is de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant leidend. De laatste prognose van de provincie (2020) geeft voor

Valkenswaard een behoefte van 15.855 woningen op 1-1-2030. Om de aanvullende behoefte voor de komende 10-jaarsperiode te berekenen moeten hier de huidige woningvoorraad en plannen in uitvoering van afgetrokken worden. Uit de Woningbouwprogrammering 2019-2021 blijkt dat er op peildatum 1-1-2019 behoefte was aan nog 600 woningen. Daarvan waren 350 woningen al opgenomen in de programmering (harde/zachte plancapaciteit), waardoor een aanvullende behoefte van 250 woningen bestond op 1-1-2019.

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

Kwalitatieve behoefte

In 2018 is in MRE-verband een kwalitatief woningmarktonderzoek uitgevoerd. In het kwalitatief woningmarktonderzoek wordt onderzocht in welke mate inwoners op zoek zijn naar een (andere) woning en wat hun woonwensen zijn. Dit onderzoek geeft een beeld van hoe de vraag naar woningen er kwalitatief 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 in de toevoeging van 12 wooneenheden aan de woningvoorraad op een locatie die momenteel nog 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. Met name de ambities om duurzame woningen te bouwen, in het betaalbare segment, vooral gericht op starters. 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

Het projectgebied is gelegen binnen het themagebied 'Reguliere woongebieden; Thematische uitbreiding'. Dit themagebied omvat woongebieden die zijn ontwikkeld als uitbreiding aan de randen van de bestaande kern. Het projectgebied valt binnen het gebied 'Deelhurkse Akkers, Stakenborg Akker, Hoekakker en Vinkenslag'. Dit gebied wordt door de Maastrichterweg in twee delen verdeeld. Aan de westzijde ligt het grootste deel met een sterke assenstructuur met de Molenstraat als belangrijkste as en Molensteen/Lentenier als belangrijkste dwarsverbinding naar de oude linten Maastrichterweg en Luikerweg. Vanuit deze assen is de structuur min of

meer symmetrisch opgezet met verschillende thematische bouwblokken die verschillen in woningtype en architectonische uitwerking.

De wijk kenmerkt zich door een heldere opbouw met duidelijke grenzen tussen openbaar en privé en formele woonstraten. De voorzijden zijn naar de straat gericht en achterzijden worden zoveel mogelijk tegen achterzijden gelegd. De variatie in bouwvormen is groot met een veelheid in typologieën en vormgeving en architectuurstijlen die elk een plek hebben in de stedenbouwkundige structuur (clusters). Het metselwerk is uitgevoerd in aardetinten en op enkele plekken licht metselwerk en wit pleisterwerk.

Kenmerkend voor de openbare ruimte is de opbouw van de woonstraten met heldere profielen met trottoirs groenstroken en duidelijke parkeerclusters. Verspreid door de wijk liggen groene parkruimten.

Het welstandsbeleid is er op gericht om een samenhangend gevelbeeld te behouden. Vooral verschillende toevoegingen aan bestaande hoofdgebouwen kunnen de samenhang verstoren.

Stedenbouwkundig en architectonisch sluit het project aan bij de kenmerken van de bestaande woonbuurt. De woningen worden in dezelfde rooilijn gebouwd als de naastgelegen woningen, met de voorzijden naar de weg en achterzijden naar elkaar. Het parkeren voor de rijwoningen wordt in een cluster opgevangen.

3.3.4. Agenda 22

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

Gemeente Valkenswaard wil voldoen aan het wettelijk kader en geeft daar zoveel als mogelijk uitvoering aan. Daartoe is op 19 april 2018 het beleidskader “Kadernota toegankelijk Valkenswaard 2018-2021” vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens is eind 2018 de “Uitvoeringsnota Toegankelijk Valkenswaard” vastgesteld. Het doel van deze uitvoeringsnota is ervoor te zorgen dat mensen met een beperking effectief en op voet van gelijkheid kunnen meedoen in de samenleving, in de breedste zin van het woord. Het betreft toegankelijkheid op allerlei terreinen: arbeid, onderwijs, wonen, verkeer en vervoer, zorg, ondersteuning, sport, cultuur, vrijetijdsbesteding en uitgaan. Daarbij gaat het niet alleen om toegankelijkheid van de openbare ruimte en van gebouwen, maar ook om bijvoorbeeld digitale toegankelijkheid van de website.

In de uitvoeringsnota is met betrekking tot het ruimtelijk domein opgenomen dat nieuwe bouwwerken door de gemeente worden getoetst aan het bouwbesluit, een Algemene maatregel van bestuur (AMvB). Hierin zijn vaste criteria opgenomen waaraan alle bouwwerken moeten voldoen en daarmee wordt de toegankelijkheid zoveel mogelijk gewaarborgd. Bovendien moet er rekening worden gehouden met bijvoorbeeld blindegeleidestroken, trottoirverlagingen, automatische deuren, juiste manieren van bestrating en putdeksels en het

verzorgen van een makkelijke 'achterom' voor gebruikers van een scootmobiel. Hiermee wordt oversteken voor mensen met een fysieke beperking vergemakkelijkt en wordt het voor gebruikers van een scootmobiel makkelijker om hun perceel of woning via de achterzijde te bereiken.

Beoordeling plan

Bij de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning voor dit project zal worden beoordeeld of aan bovenstaande wordt voldaan.

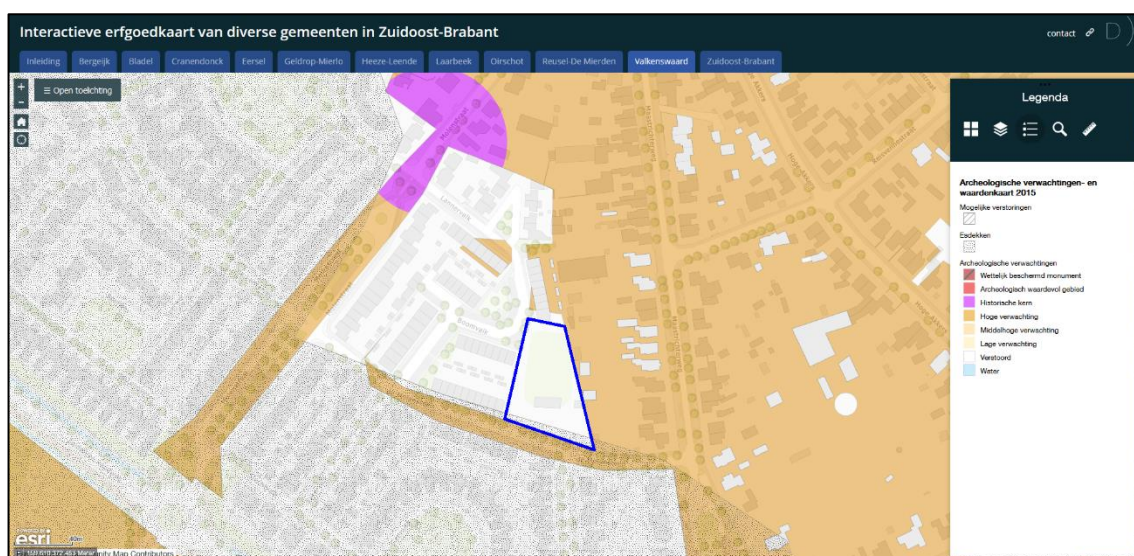
Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

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 Archeologische beleidskaart gemeente Valkenswaard (projectgebied blauw omlijnd) (Bron: Erfgoedkaart A2- en Kempengemeenten ODZOB)

Beoordeling project

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat het projectgebied is gelegen binnen een gebied zonder archeologische verwachting. In opdracht van de gemeente Valkenswaard heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in juni 2005 (notitie 1246) hier namelijk al een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat de gaafheid van de bodem goed lijkt, maar ook dat grote delen zijn zwaar verstoord door recente ingrepen. Vanwege de ligging in een

zone zonder archeologische verwachting, hoeft dan ook geen verder archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Ondanks 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 geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of objecten aanwezig zijn. Ook zijn in de omgeving van het projectgebied geen monumenten aanwezig.

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 projectafwijakingsbesluit 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 gegevens.

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

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

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

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit,

mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

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

Gemeentelijk Rioleringsplan 2023-2027

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

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

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

Volgens het vGRP moet bij plannen of projecten met een verhardingstoename van 500 m² of minder 20 mm berging (oftewel 20 liter per m² verhard oppervlak) op eigen terrein moet worden geborgen. Bij een toename van verhard oppervlak groter dan 500 m² geldt een bergingseis van 60 mm.

4.2.2. Beoordeling project

Voor dit project is een watertoets opgesteld. Deze watertoets is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

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

Ingenieursbureau Vinding heeft conform de uitgangspunten uit het vGRP een berekening van de benodigde waterbergingsopgave gemaakt. Deze berekening is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de berekening blijkt dat de waterbergingsbehoefte van het totale project 123 m³ bedraagt. De behoefte wordt onderverdeeld in 72,6 m³ voor de rijwoningen en verharding aan de Boomvalk en 50,5 m³ voor de twee-onder-een-kapwoningen en verharding aan de Molensteen.

De rijwoningen en verharding aan de Boomvalk worden afgekoppeld op een wadi in het noorden plangebied. Hier is voldoende ruimte gereserveerd om een wadi met een capaciteit van 72,6 m³ te kunnen realiseren. De wadi krijgt een diepte van 0,70 m en een talud van 1:2, behalve op de kop van de wadi (westzijde). Daar krijgt de wadi een talud van 1:3 ten behoeve van het onderhoud van de wadi (bijvoorbeeld inrijden grasmaaier).

Bij de twee-onder-een-kapwoningen wordt water op het eigen kavel opgevangen. Het gaat om een bergingsopgave van 8,42 m³/woning. In deze opgave wordt voorzien middels het toepassen van infiltratiekratten of Rockflow onder de opritten. De berging per tweekapper bedraagt op basis van bijgevoegde berekening circa 8,4 m³. Er wordt uitgegaan van een diepte van 0,5 meter en een oppervlakte van circa 17 m². Op de kavels is voldoende ruimte om voorzieningen van de benodigde omvang te treffen. Uit het bijgevoegde bodemrapport (zie paragraaf 5.1) blijkt dat, gelet op de samenstelling van de bodem en de grondwaterstand, water op deze locatie in de bodem kan infiltreren. Een gedetailleerde uitwerking van de waterbergingsvoorziening maakt deel uit van de technische uitwerking van deze aanvraag. Op deze plaats volstaat de conclusie dat binnen het projectgebied kan worden voorzien in voldoende waterbergingscapaciteit. De instandhouding van de waterbergingen op eigen terrein worden middels een kettingbeding in de koopcontracten opgenomen.

Afvalwater

Het afvalwater van de woningen die gelegen zijn aan de Molensteen wordt (gescheiden van het hemelwater) aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioolstelsel in de Molensteen. De overige woningen worden aangesloten op de riolering in de Boomvalk. Hemelwater dat in het projectgebied neerkomt, zowel op de bebouwing als op overige verharding (ook in openbaar gebied), wordt niet op de riolering aangesloten maar wordt naar de waterbergingsvoorziening in het noordelijke deel van het projectgebied gebracht. Een uitwerking hiervan maakt deel uit van de technische uitwerking van deze aanvraag. Op deze plaats volstaat de conclusie dat op deze manier wordt voldaan aan het Gemeentelijke Rioleringsbeleid.

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 900 meter ten westen en zuidwesten van het projectgebied maken waterloop De Dommel en natuurgebied Malpie deel uit van dit Natura2000-gebied. Op ongeveer 1,4 kilometer ten zuidoosten van het projectgebied maken de waterloop Tongelreep en het Leenderbos deel uit van hetzelfde Natura2000-gebied. 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 350 meter ten zuidwesten van het project ligt het dichtstbijzijnde stiltegebied (grootweg het natuurgebied Malpie met uitloop beekdal De Dommel) en op ruim een kilometer ten zuidoosten van het projectgebied ligt een ander stiltegebied (Leenderbos). Het dichtstbijzijnde stukje NNB ligt op 300 meter ten zuidoosten van het projectgebied, nabij de Zuidelijke Randweg en Kluizerdijk.

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 kan 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:

- De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH₃) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de af- en aanvoer van materialen, het vervoer van personeel en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de constructie.
- De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH₃) tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan.
- Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase is gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan in de gebruiksfase niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.
- Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

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. Hieronder volgen de belangrijkste bevindingen,

Algemene vogels

In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Het plangebied is circa 0,3 hectare groot. Conform de Provincie Noord-Brabant hoeven plangebieden kleiner dan één hectare niet nader te worden onderzocht op het voorkomen van kleine marterachtigen als de hermelijn en de wezel. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel dient er buiten de kwetsbare periode van kleine marterachtigen te worden gewerkt. De vegetatie dient daarom buiten de periode 15 maart - 1 september te worden verwijderd.

4.3.3. 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 gevegd, 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.

4.3.4. Conclusie

Het project heeft geen nadelige effecten voor beschermde natuurgebieden. Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat geen nader onderzoek naar soorten of een Wnb-ontheffing nodig is. Bij de realisatie van het project zullen de algemene zorgplicht en de in de quickscan opgenomen aanbevelingen voor wat betreft de werkwijzen worden opgevolgd.

4.4. Verkeer en parkeren

Parkeren

De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard. Volgens deze nota is het projectgebied gelegen in de 'rest bebouwde kom' van Valkenswaard. Gemeente Valkenswaard hanteert drie uitgangspunten voor het vaststellen van de parkeernorm van een bouwplan:

1. de aan te leggen parkeerplaatsen dienen in overeenstemming te zijn met de vastgestelde parkeernorm;
2. de aanleg van de parkeerplaatsen dient op eigen terrein te gebeuren;
3. het bezoekersaandeel van de aan te leggen parkeerplaatsen dient openbaar toegankelijk te zijn.

Het project maakt twee typen woningen mogelijk, te weten 6 rijwoningen (4 tussenwoningen en 2 hoekwoningen) en 6 twee-onder-een-kapwoningen. De rijwoningen worden volgens de Beleidsnota Parkeernormering gezien als 'Woningtype III', waarbij een parkeernorm hoort van 1,25 parkeerplaatsen per woning. De twee-onder-een-kapwoningen worden volgens de

Beleidsnota Parkeernormering gezien als 'Woningtype II', waarbij een parkeernorm hoort van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Voor beide typen woningen geldt ook een bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaatsen per woning. Voor de rijtjeswoningen geldt dus een norm van 1,55 (1,25+0,3) parkeerplaatsen per woning en voor de twee-onder-een-kapwoningen geldt een norm van 1,8 (1,5+0,3) parkeerplaatsen per woning. Dit levert een parkeerbehoefte op van afgerond 10 parkeerplaatsen voor de rijwoningen ($6 \times 1,55 = 9,3$) en 11 parkeerplaatsen voor de twee-onder-een-kapwoningen ($6 \times 1,8 = 10,8$). Daarvan dienen afgerond 4 parkeerplaatsen ($12 \times 0,3 = 3,6$) voor bezoekers beschikbaar te zijn.



Stedenbouwkundig plan (Bron: Keeris Architecten)

Het parkeren voor de rijwoningen wordt opgelost in een parkeerkoffer aan de noordzijde van het projectgebied. Deze parkeerkoffer is bereikbaar via de Boomvalk. Vanwege het aanleggen van de toegangsweg naar de parkeerkoffer komen vier parkeerplaatsen langs de Boomvalk te vervallen. Deze parkeerplaatsen worden gecompenseerd met elf parkeerplaatsen in de parkeerkoffer en met drie haaksparkerplaatsen aan de Boomvalk. In totaal zijn hier dan ook veertien parkeerplaatsen voorzien (tien parkeerplaatsen ten behoeve van de rijwoningen plus vier parkeerplaatsen ter compensatie van de vervallen parkeerplaatsen).

De zes twee-onder-een-kapwoningen krijgen ieder een parkeerplaats op eigen terrein (dus zes in totaal). Het restant wordt gerealiseerd in de openbare ruimte als langsparkeren. Hier is ruimte voor 6 openbare parkeerplaatsen.

Het project voorziet in totaal in voldoende parkeerplaatsen om in de eigen behoefte te voorzien. Met zowel de openbare parkeerplaatsen aan de Molensteen als de parkeerkoffer aan de

Boomvalk wordt daarnaast ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte voor bezoekersparkeren. Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt echter niet volledig op eigen terrein aangelegd. De Beleidsnota Parkeernormering bevat hiervoor echter een ontheffingsmogelijkheid. Gemeente Valkenswaard heeft hierover afspraken gemaakt met de initiatiefnemer van het plan. Voor de parkeerbehoefte wordt geen gebruik gemaakt van bestaande openbare parkeerplaatsen, maar het project voorziet in de aanleg van nieuwe openbare parkeerplaatsen die in samenspraak met gemeente Valkenswaard zijn bepaald. Deze parkeerplaatsen liggen op een acceptabele locatie waardoor de verkeersveiligheid in de buurt kan worden gegarandeerd en er geen parkeeroverlast zal ontstaan.

Verkeer

Het plan wordt op twee manieren ontsloten. De rijwoningen aan de noordzijde worden ontsloten via de Boomvalk. De tweekappers aan de zuidzijde sluiten direct aan op de Molensteen. Zowel de Boomvalk als Molensteen hebben ruim voldoende capaciteit om de beperkte verkeerstoename op te vangen.

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 6,5 kilometer ten noorden van het projectgebied is gelegen. Gezien deze afstand vormt deze hoogspanningsverbinding geen belemmering voor het project.

Hoofdstuk 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 de projectlocatie zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Tijdens eerder verkennend bodemonderzoek zijn met name in de bovengrond matige/sterke verhogingen aan enkele zware metalen (met name zink) aangetoond. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van nader onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

Naar aanleiding van het voorgaande is nader bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd en opgenomen in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hierna volgen de belangrijkste bevindingen.

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 5,0 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn ter plaatse van de wal zintuiglijk bijmengingen aangetroffen met slakken. In de uitkomende grond ter plaatse van het zuidwestelijk gedeelte zijn eveneens bijmengingen met slakken aangetroffen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Op basis van de analyseresultaten wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de wal in de boven- en ondergrond (maximaal verkende diepte = 5,0 m-mv) sterk verhoogde gehalte zijn aangetoond aan zink en licht verhoogde gehalten aan koper. De oppervlakte van deze wal wordt geschat op circa 600 m². Met een verkende diepte van 5,0 m-mv wordt de hoeveelheid verontreinigde grond geschat op 3.000 m³. Ter plaatse van de aanwezige wal is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Op basis de analyseresultaten kan gesteld worden dat de gehele onderzoekslocatie, met uitzondering van het oostelijke gedeelte van de onderzoekslocatie heterogeen verontreinigd is met zink en in mindere mate met koper. Op basis van de huidige resultaten wordt de omvang van deze verontreiniging geraamd op circa 800 m². De verontreiniging bevindt zich tot ongeveer 1,5 m-mv. Dit betekent dat er circa 1.200 m³ grond verontreinigd is. Ter plaatse van de gehele onderzoekslocatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de grond.

De resultaten op basis van de XRF en de in het laboratorium uitgevoerde analyses komen goed met elkaar overeen. Deze concentraties kunnen, mogelijk gerelateerd worden aan slakken/zinkassen. Het was, voor de regio waar binnen de onderzoekslocatie is gelegen, niet ongebruikelijk o.a. erfverhardingen te realiseren met zinkassen. Kleine hoeveelheden aan deze bodemvreemde materialen, welke in de regel niet visueel worden aangetroffen in de grond, kunnen al sterk verhoogde concentraties tot gevolg hebben.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 zijn analytisch licht verhoogde gehalten met barium, cadmium en naftaleen aangetoond. Het analytisch aangetoonde gehalte zink overschrijdt de interventiewaarde.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is een nader bodemonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van met name zink in het grondwater. Dit wordt echter niet zinvol geacht en wel om de navolgende redenen. In de vaste bodem worden eveneens sterk verhoogde gehalten met zink aangetoond. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat er sprake is van een bron op de locatie die in verband kan worden gebracht met de aangetoonde verontreiniging. De herkomst van zink in het grondwater is direct te relateren aan het voorkomen van zinkassen.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Conclusie

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit vastgelegd en de daarbij aangetoonde sterke verhoogde gehalten met koper en/of zink in de grond en het grondwater. De verontreinigingen zijn niet ingekaderd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk.

De omgevingsvergunning bouwen voor de activiteit bouwen kan onder voorwaarde worden verleend, maar treedt conform art. 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onverminderd niet in werking als er ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ontstaan vóór 1 januari 1987 conform de Wet bodembescherming. De omgevingsvergunning treedt pas in werking als:

- vastgesteld is dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, waarbij een spoedige sanering noodzakelijk is (art. 29 en 37, Wet bodembescherming); of
- er ingestemd is met een (deel)saneringsplan (Wbb art. 39, tweede lid) én het desbetreffende besluit in werking is getreden; of

- er een BUS-melding (Wbb art. 39b, derde lid) is verricht en de gesteld termijn (5 weken) is verstreken.

Voorafgaand aan de voorgenomen bouwwerkzaamheden zullen de rapportages van de aanvullende c.q. nader bodemonderzoeken en/of saneringsevaluatie bij gemeente Valkenswaard ter beoordeling ingediend te worden, waaruit blijkt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor de woonbestemming en voorgenomen gebruik.

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.

Wegverkeerslawaaai

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 Zuidelijke Randweg en Maastrichterweg hebben een wettelijke geluidzone van 200 meter. Econsultancy heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaai van deze wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn daarbij ook enkele nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Boomvalk, Sakervalk, Slechtvalk en De Molensteen) in het onderzoek betrokken. De onderzoeksresultaten zijn als bijlage opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai blijkt dat dat geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen maximaal 45 dB bedraagt als gevolg van verkeer op de Molensteen. Voor wat betreft de gezoneerde wegen is de geluidbelasting maximaal 32 dB. Er vindt dan ook geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats.

Spoorweg- en industrielawaaai

Het projectgebied is niet gelegen binnen een wettelijke geluidzone van een spoorweg. 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 wegverkeer-, spoorweg- en industrielawaaai vormen geen belemmering voor 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'.

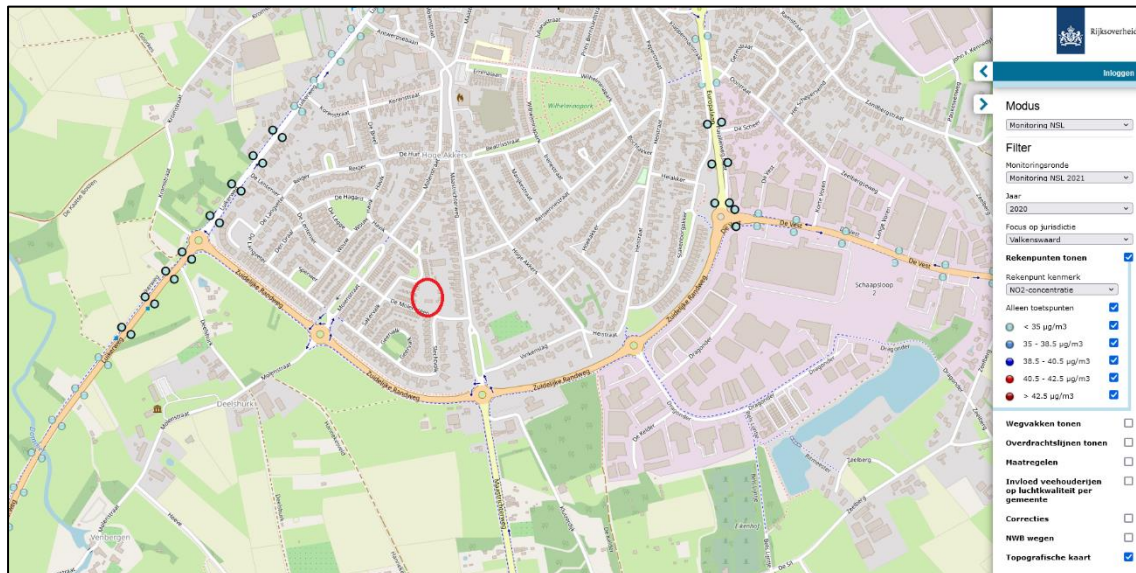
Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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.

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. Dat kan aan de hand van de NSL Monitoringstool. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van deze monitoringstool weergegeven.



Uitsnede van de NSL Monitoringstool. Het projectgebied is rood omcirkeld. De blauwe bolletjes geven rekenpunten weer. De zwart omcirkelde rekenpunten zijn voor dit plan beoordeeld. (Bron: <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>)

Rekenpunt		Stoffen ▶	NO2-concentratie in µg/m³		PM10-concentratie in µg/m³		PM10-overschrijdingsdagen		PM2,5-concentratie in µg/m³	
ID	Straat ▼	Rekenjaar ▶	2020	2030	2020	2030	2020	2030	2020	2030
31794	De Vest		14,6	11,1	16,2	14,3	6,0	6,0	9,1	7,6
31795	De Vest		14,8	11,2	16,2	14,3	6,0	6,0	9,1	7,6
31796	De Vest		16,3	12,3	16,5	14,5	6,0	6,0	9,2	7,7
31797	De Vest		16,0	12,1	16,2	14,5	6,0	6,0	9,2	7,7
31802	Europala:		14,0	10,7	16,4	14,2	6,0	6,0	9,1	7,6
31803	Europala:		14,1	10,7	16,1	14,2	6,0	6,0	9,1	7,5
31804	Europala:		13,7	10,5	16,1	14,1	6,0	6,0	9,1	7,5
31805	Europala:		13,7	10,5	16,1	14,1	6,0	6,0	9,1	7,5
31806	Europala:		13,9	10,6	16,1	14,2	6,0	6,0	9,1	7,5
31807	Europala:		14,0	10,7	16,1	14,2	6,0	6,0	9,1	7,6
16017398	Luikerwe		14,3	10,1	16,2	14,0	6,0	6,0	9,2	7,5
16018650	Luikerwe		14,3	10,1	16,2	14,0	6,0	6,0	9,2	7,5
16018737	Luikerwe		14,5	10,3	16,2	14,0	6,0	6,0	9,2	7,5
16019565	Luikerwe		14,7	11,1	15,9	13,9	6,0	6,0	9,1	7,5
16020308	Luikerwe		14,3	10,1	16,2	14,0	6,0	6,0	9,2	7,5
16021103	Luikerwe		14,5	10,3	16,2	14,0	6,0	6,0	9,2	7,5
16021702	Luikerwe		15,3	12,0	16,2	14,4	6,0	6,0	9,2	7,6
16021713	Luikerwe		14,4	11,5	15,8	13,9	6,0	6,0	9,1	7,5
16021987	Luikerwe		14,1	11,2	15,8	13,8	6,0	6,0	9,1	7,5
16022453	Luikerwe		13,9	10,0	16,1	13,9	6,0	6,0	9,2	7,5
16022461	Luikerwe	15,9	12,5	16,3	14,4	6,0	6,0	9,2	7,6	
16023332	Luikerwe	15,2	11,9	16,2	14,4	6,0	6,0	9,2	7,6	
16024311	Luikerwe	16,2	12,5	16,3	14,4	6,0	6,0	9,2	7,6	
16025304	Luikerwe	14,4	10,9	15,9	13,8	6,0	6,0	9,1	7,5	
16025628	Luikerwe	14,3	10,1	16,2	14,0	6,0	6,0	9,2	7,5	
16026114	Luikerwe	13,9	10,0	16,1	13,9	6,0	6,0	9,2	7,5	

In bovenstaande tabel is de luchtkwaliteit voor wat betreft, stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) inzichtelijk gemaakt voor de rekenpunten die het dichtst bij het projectgebied zijn gelegen. De concentraties blijven ruimschoots onder de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties voor NO₂ en PM₁₀ (beiden 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³). Ook de PM₁₀-overschrijdingsdagen blijven ruimschoots onder de grenswaarde (35 dagen per jaar).

Zodoende kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het project dusdanig is dat gesproken kan worden over een goed woon- en leefklimaat.

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 vrijwel alleen maar woningen voorkomen, kan de omgeving worden aangemerkt als het gebiedstype 'Rustige woonwijk'. Desondanks komen in de omgeving enkele niet-woonfuncties voor die mogelijk effect hebben op de nieuwe woningen. Hieronder wordt bij deze functies stilgestaan.

Maastrichterweg 64

Aan de Maastrichterweg 64, ten noordoosten van het projectgebied, is een bedrijfshal aanwezig. De bedrijfshal wordt op dit moment niet actief gebruikt voor bedrijfsactiviteiten. Het geldende bestemmingsplan staat deze wel toe; te weten bedrijven met een maximale milieucategorie van 2. Een bedrijf van milieucategorie 2 heeft een richtafstand van 30 meter. Het projectgebied bevindt zich op een afstand van 25 meter van deze bedrijfshal, maar de woningen worden opgericht op ongeveer 50 meter. Aan deze richtafstand wordt dan ook voldaan.

Fietsreparatiebedrijf, Maastrichterweg 48

Aan de Maastrichterweg 48 ten noordoosten van het plangebied, is een fietsreparatiebedrijf gevestigd. Een dergelijk bedrijf (SBI2008-code 952) heeft volgens de VNG-publicatie een

richtafstand van 10 meter vanwege de aspecten geluid en gevaar. Het bedrijf is gelegen op ongeveer 105 meter afstand van het projectgebied. Volgens het geldende bestemmingsplan zijn ook andere bedrijven van milieucategorie 1 of 2 toegestaan. Een bedrijf van milieucategorie 2 kent een richtafstand van 30 meter. Aan de richtafstanden van zowel het feitelijk aanwezige bedrijf als de planologisch toegestane functies wordt dan ook voldaan.

Caravanbedrijf, Molenstraat 75

Aan de Molenstraat 75 ten noorden van het plangebied, is een bedrijf gevestigd dat gespecialiseerd is in de huur- en koop van onder andere caravans. Voor verhuur van transportmiddelen (excl. personenauto's) geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Het bedrijf is gelegen op ongeveer 120 meter afstand van het projectgebied. Volgens het geldende bestemmingsplan zijn ook andere bedrijven van milieucategorie 1 of 2 toegestaan. Een bedrijf van milieucategorie 2 kent een richtafstand van 30 meter. Aan de richtafstanden van zowel het feitelijk aanwezige bedrijf als de planologisch toegestane functies wordt dan ook voldaan.

Transformatorhuisje

Binnen het projectgebied is een transformatorhuisje van Enexis aanwezig. Het gaat om verdeelstation voor elektriciteit. Het is een voorziening op wijk-/buurtniveau, waardoor het vermogen gering is. In het transportverdeelstation bevindt zich een kleine transformator met een vermogen van 630 kVA (= 0,63 MVA). In overleg met Enexis wordt dit verdeelstation verplaatst naar de zuidoostelijke hoek van het projectgebied.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) worden onder andere richtafstanden genoemd voor elektriciteitsdistributiebedrijven met een transformatorvermogen van <10 MVA (richtafstand 30 meter). Bij het toekennen van deze richtafstanden is uitgegaan van een 'gemiddeld bedrijf'. Er kunnen dan ook omstandigheden zijn waarom er toch van een grotere of kleinere afstand uitgegaan kan of moet worden.

In dit geval is het vermogen van het transformatorhuis dusdanig laag dat er geen sprake is van een elektriciteitsdistributiebedrijf waarvoor een richtafstand in acht genomen dient te worden. Het transformatorhuis voldoet aan alle wettelijke eisen die daaraan worden gesteld. Bovendien wordt het transformatorhuis bouwkundig van de woningen gescheiden en wordt deze opgericht op een afstand van minimaal 4 meter van de dichtstbijzijnde woning die met dit plan wordt mogelijk gemaakt. De afstand tot al bestaande woningen is in alle gevallen meer dan 20 meter.

Conclusie

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. Hierna wordt op de meest relevante risicobronnen ingegaan.

Op ongeveer 400 meter ten zuidoosten van het projectgebied bevindt zich aan de Zuidelijke Randweg een benzineservicestation met LPG. Een dergelijk tankstation heeft een plaatsgebonden risicocontour van een 15 meter voor het vulpunt, 25 meter voor de tank en 45 meter voor de afleverzuil. Vanwege de aanwezigheid van LPG heeft het benzineservicestation verder een invloedsgebied van 150 meter. Het projectgebied valt niet binnen de plaatsgebonden risicocontouren en ook niet binnen het invloedsgebied. Zodoende vormt dit benzineservicestation met LPG geen belemmering voor dit project en andersom.

Op ongeveer 800 meter ten zuidwesten van het projectgebied ligt een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het betreft een PRB-leiding met een $PR10^{-6}$ -contour van

10,30 meter uit het hart van de leiding. De effectafstand (invloedsgebied) van de leiding bedraagt 28 meter vanuit het hart van de leiding. Het projectgebied ligt dan ook niet binnen het invloedsgebied en de plaatsgebonden risicocontour van de leiding. De leiding vormt dan ook geen belemmering voor dit project en andersom.

Verder bevinden zich geen relevante risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes in de omgeving van het project 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 projectafwijakingsbesluit 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 12 woningen op een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied. Een reinwaterkelder, te midden van een woonbuurt, wordt gesaneerd om plaats te maken voor een woningbouwproject dat zowel ruimtelijk als functioneel aansluit bij de directe omgeving en passend is binnen die omgeving. In

voorgaande 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.

Bovendien is het volledigheidshalve goed te verwijzen naar uitspraak ECLI:NL:RVS:2020:100 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Naar het oordeel van de Afdeling kan de ontwikkeling van twaalf vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom die in het plan is voorzien, gelet op de omvang ervan, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is ook van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is. Naar het oordeel van de Afdeling was in dat geval dan ook geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling (en aanmeldnotitie) nodig.

Gelet op de aard en omvang van het project en de milieugevolgen ervan (maximaal 12 woningen binnen bebouwde kom en beperkt ruimtebeslag), die bovendien vergelijkbaar zijn met die in de aangehaalde uitspraak van de Afdeling, kan worden geconcludeerd dat bij voorliggend project geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Daarom hoeft geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling (en aanmeldnotitie) uitgevoerd te worden.

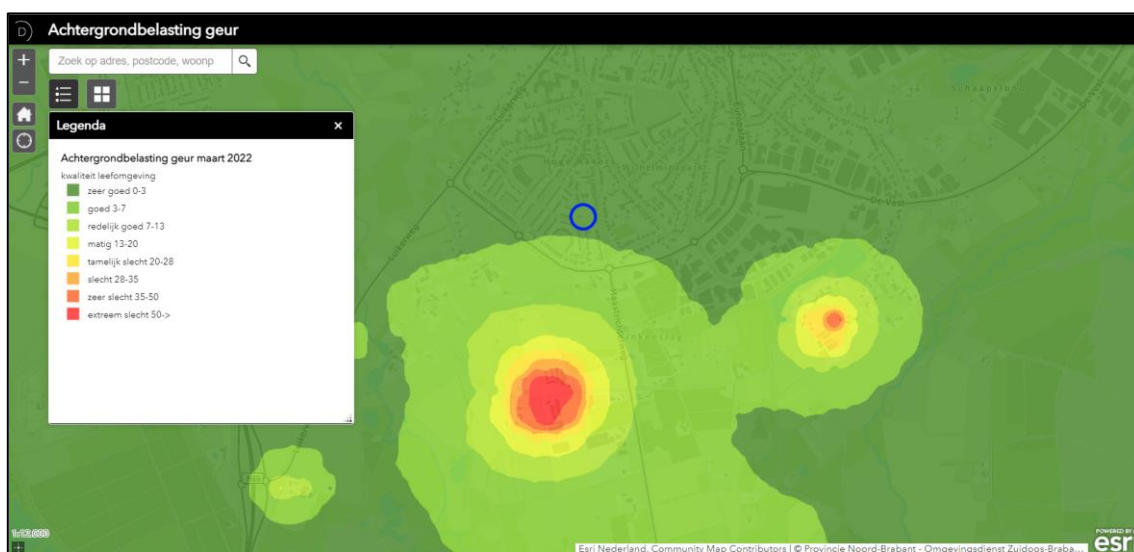
5.7. Geur en veehouderijen

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 (> 600 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/m³.

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 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 afstandsbeplanning 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 afstandsbeplanning 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.

Hoofdstuk 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. De gemeente Valkenswaard zal een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro aangaan met de ontwikkelende partij. In deze anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken opgenomen over (het verhaal van) te maken kosten. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd en het stellen van locatie-eisen middels een exploitatieplan niet nodig. Door de beperkte omvang van het project is het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig.

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

6.1.2. Planschade

Het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. Indien een vergunning niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het project.

Beoordeling project

In vorige paragraaf is aangegeven dat gemeente Valkenswaard met de initiatiefnemer een overeenkomst zal aangaan. In deze overeenkomst is ook de eventuele planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. Daarmee is zekergestellt dat initiatiefnemer volledig verantwoordelijk is voor de tegemoetkoming in schade, die ontstaan is als gevolg van dit project.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Omgevingsdialoog

Voor dit project is een omgevingsdialoog plaatsvinden. Op 22 november 2022 heeft een bijeenkomst in buurthuis 't Huukske plaats gevonden in de vorm van een inloopavond waarbij omwonenden hun reactie op het plan konden geven.

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. Watertoets De Molensteen 4 te Valkenswaard** Econsultancy;
- Bijlage 2. Berekening bergingsopgave** Vinding;
- Bijlage 3. Onderzoek Stikstofdepositie De Molensteen Valkenswaard** Econsultancy;
- Bijlage 4. Quickscan flora en fauna Molensteen (ong.) Valkenswaard** Faunaconsult;
- Bijlage 5. Nader bodemonderzoek De Molensteen 4 te Valkenswaard** Lankelma;
- Bijlage 6. Onderzoek wegverkeerslawaaai Molensteen te Valkenswaard** Econsultancy;