

Ruimtelijke onderbouwing

Dommelseweg 7-9, Valkenswaard

Gemeente Valkenswaard

30 april 2020

PartnersRO

Julianaplein 8

5211 BC 's-Hertogenbosch

T 073 - 8200 732

E info@partnersro.nl

www.partnersro.nl

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING EN DOEL	3
1.2	PLANKARAKTER	3
1.3	LEESWIJZER	3
2	PLANGEBIED	4
2.1	SITUERING	4
2.2	BESTAANDE JURIDISCHE REGELING	5
3	PLANOLOGISCH KADER	6
3.1	RIJKSBELEID	6
3.2	PROVINCIAAL BELEID	7
3.3	REGIONAAL BELEID	9
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	9
4	BESTAANDE SITUATIE	13
4.1	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE KWALITEIT	13
4.2	FYSIEKE MILIEUWAARDEN	13
4.3	KABELS EN LEIDINGEN	21
4.4	HISTORISCHE KWALITEIT	21
4.5	(VORMVRIJE) M.E.R.-BEOORDELING	22
5	PLANBESCHRIJVING	24
5.1	TOEKOMSTIGE SITUATIE	24
5.2	VERKEER EN PARKEREN	25
6	UITVOERINGSASPECTEN	26
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
7	JURIDISCHE REGELING	27
7.1	OMGEVINGSVERGUNNING	27
	BIJLAGEN	28

- Verkennend bodemonderzoek
- Quickscan flora en fauna
- Aanvullend onderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Archeologisch bureauonderzoek
- Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

De gemeente Valkenswaard heeft het voornemen medewerking te verlenen aan de bouw van een appartementengebouw met commerciële ruimte op de begane grond aan de Dommelseweg 7-9. Voorheen waren op dit perceel feestzaal The Piramid en een bovenwoning gevestigd. Sinds een brand in het najaar van 2016 staat het pand leeg.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan is de bouw van een commerciële ruimte met appartementen op de beoogde locatie niet mogelijk. In het bestemmingsplan “Veegplan binnen bebouwde kom”, vastgesteld op 24 november 2016 zijn de gronden bestemd voor een horecafunctie met bovenwoning. Het bestemmingsplan maakt het niet mogelijk om op de locatie de bestemming ‘Horeca’ te wijzigen.

Met de nieuwe bebouwing wordt aangesloten op de omgeving. De omgeving wordt gekenmerkt door gebouwen van dezelfde hoogte, twee bouwlagen met een kap.

1.2 PLANKARAKTER

De beoogde ontwikkeling wordt middels een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure voor de activiteit ‘afwijking van het bestemmingsplan’ als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo mogelijk gemaakt.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in een onderbouwing van de functie-wijziging en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.3 LEESWIJZER

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit een beschrijving van het initiatief en is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 ‘Plan-gebied’. Dit hoofdstuk gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plan-gebied. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de ontwikkeling in lijn is met dit beleid.

In hoofdstuk 4 ‘Bestaande situatie’ wordt de uitvoerbaarheid het plan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, uitvoerbaar is. In hoofdstuk 5 is de gewenste ontwikkeling opgenomen in de planbeschrijving. De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt beschreven in hoofdstuk 6 en in hoofdstuk 7 komt de juridische regeling aan bod.

2 PLANGEBIED

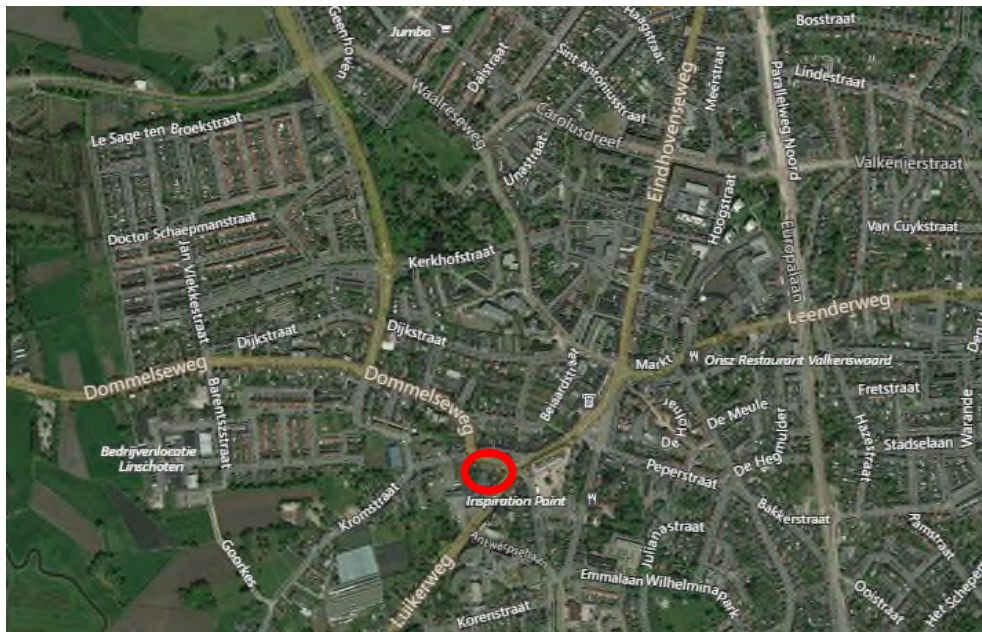
4

GEMEENTE VALKENSWAARD

PARTNERSRO | RUIMTELIJKE ONDERBOUWING DOMMELSEWEG 7-9, VALKENSWAARD

2.1 SITUERING

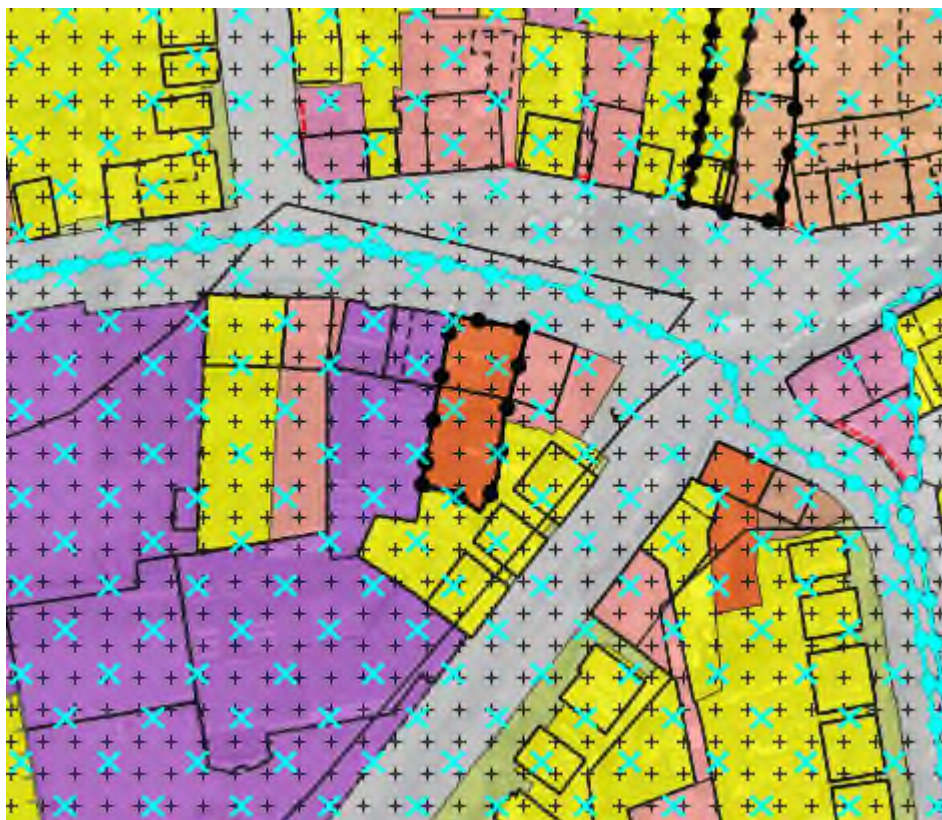
Het plangebied ligt aan de Dommelseweg, ten zuidwesten van het centrum van Valkenswaard. Het projectgebied bestaat uit percelen welke kadastraal bekend zijn als gemeente Valkenswaard, sectie D, nummers 4584 en 4585. De totale oppervlakte van het projectgebied is 559 m². Op figuur 2.1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Op figuur 4.1 is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld met daarop het plangebied in de nabije omgeving.



Figuur 2.1. Projectie plangebied in luchtfoto (Bron: Bing maps)

2.2 BESTAANDE JURIDISCHE REGELING

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Veegplan binnen bebouwde kom”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Valkenswaard op 24 november 2016. Het perceel Dommelseweg 7-9 (rode vlak in figuur 2.2) heeft hierin de bestemmingen ‘Horeca’ en ‘Waarde – Archeologie 3’. Binnen de bestemming ‘Horeca’ is een bouwvlak met een diepte van 15 meter aangeduid waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gebouwd. Voor het hoofdgebouw zijn een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 6 en 10 meter.



*Figuur 2.2. Uitsnede overzicht vigerende ruimtelijke plannen
(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)*

3 PLANOLOGISCH KADER

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

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk. Deze aanpak zet de gebruiker voorop, prioriteert investeringen en verbindt ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid. Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat er geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven dus niet te worden getroffen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van de “ladder duurzame verstedelijking” (de ladder). Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe ladder-systematiek geldt.

Gelet op de kleinschaligheid van het plan, de realisatie van een commerciële ruimte van circa 162 m² en vier appartementen, voorziet het plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). De in het plan voorziene ontwikkeling wordt gelet op de jurisprudentie dan ook niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in deze bepaling van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is niet van toepassing. Gezien het voorgaande hoeft het initiatief niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. De locatie van het voorliggend initiatief is aangeduid op de ‘structurenkaart’ van de SVRO als ‘stedelijk concentratiegebied’. In het stedelijk concentratiegebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Naar huidige inzichten is in het stedelijk concentratiegebied voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden.

Het voorliggend initiatief sluit aan op de doelstellingen uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De regels in de verordening zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

In de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Hierbij is geprobeerd om (verdere) vereenvoudigingen door te voeren. Daarnaast zijn er ook inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte is het plangebied gelegen in het bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

Bestaand stedelijk gebied (artikel 4)

Binnen de stedelijke structuur onderscheidt de provincie stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.

Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling; uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale woningbouwafspraken. Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en heeft betrekking op de herontwikkeling van het perceel Dommelseweg 7-9. Hiermee wordt aangesloten op de doelstellingen uit de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 Woonvisie regio Eindhoven

De 'Woonvisie Regio Eindhoven - Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt' (vastgesteld op 28 juni 2012) zijn verschillende woonthema's uitgewerkt. Juist de specifieke kwaliteiten en identiteiten van de verschillende gemeenten dienen verder te worden versterkt. Dit is vooral een lokale verantwoordelijkheid. Mensen identificeren zich met hun straat, dorp of stad. Niet zozeer met een regio. Maar het is onvoldoende om uitsluitend op lokaal niveau naar oplossingen te zoeken. Zeker in de huidige woningmarkt. Het is daarom wenselijk om bepaalde vraagstukken regionaal te 'tackelen'.

De regio kiest daarom drie belangrijke regionale woonthema's:

- Oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;
- Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
- Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

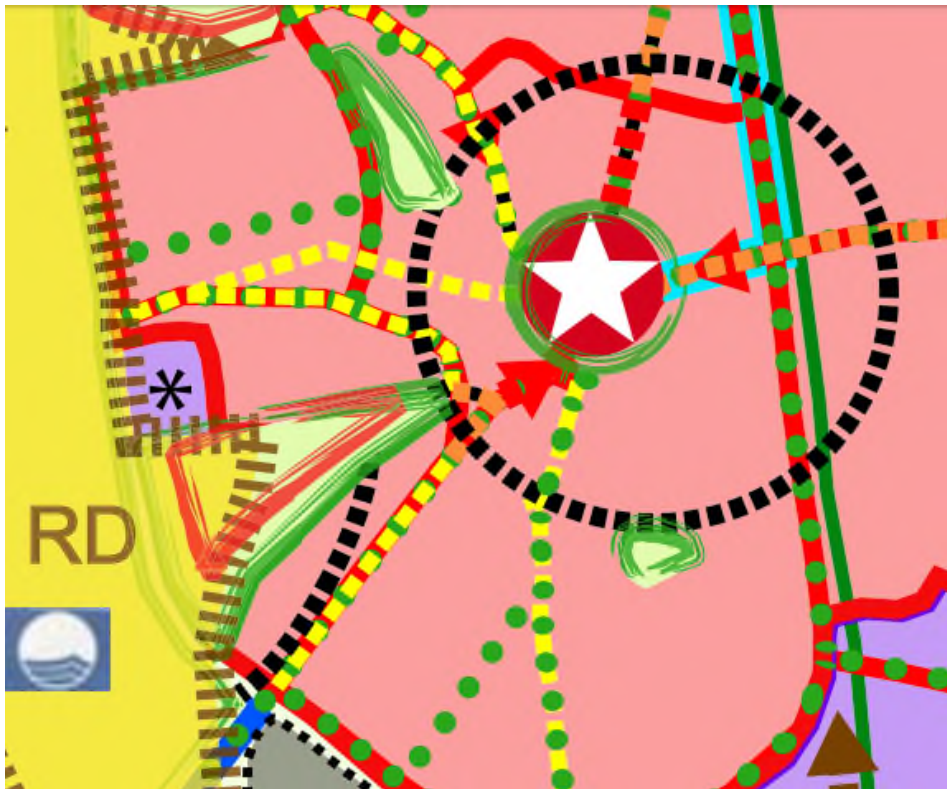
3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard

De gemeenteraad van Valkenswaard heeft op 2 juli 2012 de Structuurvisie Valkenswaard, deel A 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 uitgewerkt in deel B van de structuurvisie: de uitvoeringsparagraaf. Dit deel van de structuurvisie is op 28 november 2013 vastgesteld. De ruimtelijke invulling is beschreven in de thema's 'bestuur', 'wonen', 'werken', 'vrije tijd' en 'welzijn'. Deze thema's kunnen echter niet los van elkaar worden gezien. Immers, de ruimte is schaars en het is van belang rekening te houden met de verschillen tussen de verschillende gebieden.

In deel A van de structuurvisie is een visie beschreven voor de bebouwde kom van Valkenswaard. Valkenswaard is ten opzichte van Dommelen en Borkel en Schaft de meest stedelijke kern. Dit betekent dat er meer mogelijkheden zijn voor nieuwe ontwikkelingen, vooral in het centrum en aan de randen van het centrum.

Kenmerkend element binnen de kernen zijn over het algemeen de linten. De linten zijn belangrijke structuurdragers voor de kernen, zij hebben een belangrijke ontsluitingsfunctie en zijn het 'gezicht' van de gemeente. Het beleid in deze linten is erop gericht de oorspronkelijke diversiteit in de bebouwing te handhaven met de mogelijkheid om binnen de bestaande context (in relatie met de omgeving) gericht nieuwe elementen toe te voegen, rekening houdend met mogelijke accenten op stedenbouwkundig geïntegreerde locaties.



Figuur 3.1. Uitsnede uit de samengestelde kaart van de Structuurvisie Valkenswaard

Het gedeelte van de Dommelseweg, in de nabijheid van het centrum is aangeduid als 'gemengd lint', een lint waar veel verkeer over rijdt en een bepaalde functiemenging aanwezig is. De prioriteit van herontwikkeling ligt achtereenvolgens op de centrumlinten, het centrum, gemengde linten, woonlinten en vervolgens in de woonwijken. Voor de bebouwing aan de centrum- en gemengde linten geldt dat intensiveren tot de mogelijkheden behoort. Concentratie is hier mogelijk, nieuwe (centrum)functies kunnen worden toegevoegd indien ruimtelijk inpasbaar.

3.4.2 Gemeentelijk woningbouwbeleid

In 2013 is een Woningmarktonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek had tot doel de ontwikkeling van de woningbehoefte in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin in kaart te brengen. Aan de hand van de onderzoeksresultaten heeft de gemeente een Woonvisie 2014-2020 opgesteld. Naar aanleiding van de vastgestelde provinciale prognose naar de bevolkings- en huishoudensontwikkeling van oktober 2014 en de reeds in 2014 gebouwde/ gesloopte aantallen woningen geldt voor de gemeente Valkenswaard een woningbouwbehoefte van 877 woningen in de periode 2015 tot en met 2024. De gemeente conformeert zich bij raadsbesluit van 24 september 2015 aan de prognoses en stemt ermee in prioriteit te leggen bij plannen van derden die passen bij de behoefte én bij de kwalitatieve doelstellingen vanuit de toekomstvisie, woonvisie en structuurvisie. Zo zal de gemeente, conform het Woningmarktonderzoek, in blijven zetten op woningbouwplannen voor starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren.

De ontwikkeling die met voorliggend ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, betreft een ontwikkeling in binnenstedelijk gebied. In het coalitieprogramma is sterk de nadruk gelegd op het tegengaan van verloedering door leegstand, met name in het centrum en de invalswegen. De locatie Dommelseweg 7-9 is zo'n locatie aan de rand van het centrum, aan één van de invalswegen.

Met de herontwikkeling van het perceel Dommelseweg 7-9 worden ten opzichte van de bestaande situatie 3 woningen toegevoegd. Dit aantal past binnen de woningbehoefte tot 2025. De vier appartementen in de vrije sector (huur) zijn geschikt voor zowel kleine gezinnen als senioren, en passen daarmee ook wat betreft doelgroep binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid.

3.4.3 Nota ruimtelijke kwaliteit

De gemeente heeft welstandsaspecten vastgelegd in de Nota ruimtelijke kwaliteit. De Nota ruimtelijke kwaliteit is bedoeld als integraal toetsingskader voor welstandstoetsing en zal onder andere gebruikt worden bij de advisering door de welstandscommissie bij omgevingsvergunningaanvragen en ruimtelijke ontwikkelingen. Hiermee is het de opvolger van de Welstandsnota.

De verschillende te onderscheiden deelgebieden in Valkenswaard zijn onderverdeeld in themagebieden. Deze themagebieden verschillen in hun ruimtelijke verschijningsvorm door de ontstaansgeschiedenis, planningsmethode, bouwperiode of functie. 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.

Het plangebied en de directe omgeving is aangewezen als een bijzonder themagebied en maakt onderdeel uit van de historisch bebouwingslinten in de kern van Valkenswaard. Toetsing binnen het bijzondere niveau is vooral gericht op de historische context. Toetsing omvat daarom alle relevante aspecten zoals ligging, massa, kapvorm, architectonische uitwerking, materiaal- en kleurgebruik en detaillering. Uiteraard is ook de relatie met de openbare ruimte een belangrijk aspect. Hierbij wordt zorgvuldig en gedetailleerd getoetst, waarbij een goede inpassing in de omliggende context het uitgangspunt is en daarom een bijzondere inspanning vereist.



Figuur 4.1. Luchtfoto bestaande situatie (Bron: Google maps)



Figuur 4.2. Bestaande bebouwing (Bron: Google maps)

4 BESTAANDE SITUATIE

4.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE KWALITEIT

Het plangebied is onderdeel van de wijk Mozaïek direct ten zuidwesten van het centrum van Valkenswaard. In het noordoosten van deze wijk, de hoek waar de Dommelseweg uitkomt op de Luikerweg, zijn verschillende functies aanwezig, variërend van woningen tot detailhandel, horeca en bedrijven. Dit komt voort uit de ligging van het plangebied aan een historische route, aan de rand van het centrum.

Op de naastgelegen percelen zijn een autobedrijf en de pizzaketen Dominos gevestigd.

De bebouwing in de directe omgeving aan de Dommelseweg en ten westen van de Luikerweg en Eindhovenseweg is zeer gevarieerd door de verdichting van bebouwing aan de linten door de jaren heen en bestaat voornamelijk uit twee bouwlagen met een kap.

Het plangebied aan de Dommelseweg 7-9 betreft een voormalige horecagelegenheid met een bovenwoning. Door een brand in het najaar van 2016 is het pand in vervallen staat geraakt.

4.2 FYSIEKE MILIEUWAARDEN

4.2.1 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. In het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft het waterschap De Dommel de doelstellingen, en welke accenten daarbij worden geplaatst, voor de periode 2016-2021. Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2013-2017. Ook daarin is opgenomen dat nieuwbouw hydrologisch neutraal dient te worden gerealiseerd. Het stedelijk afvalwater dient gescheiden te worden ingezameld van andere waterstromen door middel van een gemeentelijk vuilwaterriool. Het stedelijk afvalwater wordt getransporteerd naar de RWZI Eindhoven en wordt daar gezuiverd.

Het plan voorziet in een herontwikkeling van het perceel Dommelseweg 7-9. Ten behoeve van de waterkwaliteit maakt de voorgestelde ontwikkeling gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, en

zink niet toegepast, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Het perceel is in de huidige en toekomstige situatie volledig verhard. Er is derhalve geen sprake van de toename van verhard oppervlak.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. De herontwikkeling van het plangebied heeft geen invloed op de omvang van het verhard oppervlak. Daarom is er geen watercompensatie vereist. Er is dus geen belemmering aanwezig met betrekking tot het aspect water.

De rioolaansluiting zal voldoen aan de eisen die de gemeente hieraan stelt.

4.2.2 Bodem

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er dient in beeld te worden gebracht of de beoogde functie of het beoogde gebruik kan worden toegelaten met het oog op de bodemkwaliteit. Dit houdt in dat de bodemkwaliteit ter plaatse geen beletsel mag zijn voor de beoogde bestemming of gebruik. Een bodemonderzoek is noodzakelijk om inzicht te geven of de gronden geschikt zijn voor de beoogde functie.

Verkennd bodemonderzoek

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door Tritium in augustus 2018 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage).

Onder de plaatselijk zeer dikke betonvloer bevindt zich een matig tot uiterst puinhoudende grondlaag, tot een diepte van 0,7 m-mv. Bijmengingen met puin- en baksteen-deeltjes zijn aangetroffen tot een maximale diepte van 1,7 m-mv.

Zintuiglijk is zowel op het maaiveld als in de grond geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In de grond is geen asbest boven de detectiegrenzen aangetoond. Hieruit wordt geconcludeerd dat de bodem niet verontreinigd is met asbest.

In één grondmonster is een matige verontreiniging met zink aangetoond. Verder zijn zowel in de grond als in het grondwater uitsluitend lichte verontreinigingen aangetoond. De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor, en vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Tijdens het nader onderzoek naar de inkomende bodemverontreiniging met minerale olie, die afkomstig is van het belendende perceel aan de Dommelseweg 13, zijn zintuiglijk aan de grond sterke oliegeuren waargenomen. Vluchtige stoffen zijn gemeten tot een hoge concentratie (PID-waarde). De oliegeuren en verhoogde PID-waarden zijn plaatselijk aangetroffen tot de maximale boordiepte van 3,0 m-mv. Analytisch is de aanwezigheid van de verontreiniging slechts op één locatie bevestigd in de grond (lichte verontreiniging minerale olie en xylenen). In het grondwater op deze locatie zijn uitsluitend lichte verontreinigingen aangetoond met benzeen, xylenen en naftaleen. Verder is ter plaatse van één andere peilbuis een lichte verontreiniging met naftaleen aangetoond.

Conclusie

Met de onderzoeken is aangetoond dat zowel zintuigelijk als analytisch geen asbest aanwezig is.

De licht verontreinigde grond maakt onderdeel uit van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Deze verontreiniging is vrij gemakkelijk uit te nemen na de sloop van het pand. Aanbevolen wordt derhalve om voor het grondwerk een deelsaneringsplan op te stellen en dit ter goedkeuring voor te leggen aan het bevoegde gezag.

Het is weinig zinvol om het verontreinigde grondwater te saneren omdat de bron van deze verontreiniging daarmee niet wordt weggenomen.

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

4.2.3 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Goed natuurbeleid zorgt voor het behouden, ontwikkelen en verbinden van de natuur maar ook dat economisch ontwikkelen mogelijk is. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door Tritium in juni 2018 een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage).

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met circa 900 meter op relatief korte afstand gelegen. Echter betreft het plan een herontwikkeling binnen de bebouwde kom. Door de beperkte aard van de ingreep valt een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden door stikstofdepositie niet te verwachten.

Soortbescherming

Flora

Uit de quickscan blijkt dat er geen beschermde wilde soorten aanwezig zijn.

Vogels

Het met dakpannen bedekte dak van het pand Dommelseweg 7-9 is geschikt als vaste verblijfplaats voor gierzwaluwen en huismussen. Hier dient aanvullend onderzoek naar te worden gedaan.

Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten.

Vleermuizen

Het met dakpannen bedekte dak van het pand Dommelseweg 7-9 is geschikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Hier dient aanvullend onderzoek voor te worden uitgevoerd.

Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en akkers en tuinen van woningen. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten omdat de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag worden uitgevoerd. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Conclusie quickscan

Er is nader onderzoek nodig naar gierzwaluwen, huismussen en kleine, gebouw bewonende vleermuizen.

Aanvullende onderzoeken

Naar aanleiding van de resultaten uit de quickscan is door Tritium aanvullende onderzoek verricht naar de hiervoor genoemde soorten. De rapportage daarvan is als bijlage opgenomen.

Uit het aanvullend onderzoek kan worden geconcludeerd dat er binnen het plangebied geen vaste verblijfplaatsen van huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen aanwezig zijn. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor deze soorten c.q. soortgroep. Binnen het onderzoeksgebied wordt wel gevoerageerd door de gewone dwergvleermuis. Het betreft echter geen essentieel foerageergebied, de omliggende tuinen zijn geschikter als foerageergebied en worden ook als zodanig gebruikt. Tevens zijn er geen significante vliegroutes aangetroffen.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van flora en fauna. Wel geldt er een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit kan door in de minst kwetsbare periode te werken of indien uitvoering tijdens de kwetsbare periode plaatsvindt, voorafgaand door een deskundige een controle op de aanwezigheid van broedgevallen te laten uitvoeren en het plangebied ongeschikt te maken voor vestiging.

4.2.4 Wegverkeerslawaai

Voor het wegverkeerslawaai is de Wet geluidhinder het wettelijke kader. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld te worden gebracht.

Akoestisch onderzoek

In juli 2018 is door Tritium een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (zie bijlage). Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Dommelseweg, de Luikerweg en de Antwerpsebaan.

Voor de gezoneerde weg de Antwerpsebaan geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt.

Voor de Luikerweg (gedeelte met een snelheidsregime van 30 km/uur, na de aanleg van de Westparallel) geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de richtwaarde van 48 dB met maximaal 3 dB overschrijdt.

Voor de gezoneerde weg de Dommelseweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 16 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB voor vervangende nieuwbouw in stedelijk gebied wordt niet overschreden.

Voor de gezoneerde weg de Luikerweg (50 km/uur) geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde op de 2e verdieping overschrijdt met 2 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Het aanleggen van een geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard (en is fysiek niet mogelijk). Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet mogelijk omdat het vervangende nieuwbouw betreft. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet erg doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de appartementen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Inmiddels is hiervoor door Tritium een akoestisch onderzoek verricht waaruit blijkt dat de appartementen voldoen aan de eisen zoals gesteld in het bouwbesluit met betrekking tot bescherming tegen geluid van buiten.

Conclusie

Vanwege de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Dommelseweg en Luikerweg (gedeelte met snelheidsregime van 50 km/uur) is een verzoek hogere waar-

den ingediend. Door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht, tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting en 33 dB.

4.2.5 **Luchtkwaliteit**

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, deze eisen in beginsel geen belemmering voor ruimtelijke plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. 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. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m².

Conclusie

Met de realisatie van een commerciële ruimte van circa 162 m² en vier appartementen wordt ruimschoots onder de grens gebleven. Het initiatief draagt 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit zorgt daarmee niet voor belemmeringen voor onderhavig initiatief

4.2.6 **Milieuhygiënische aspecten bedrijven**

Er moet een noodzakelijke ruimtelijke scheiding worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven moet worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Algemeen

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening

kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één afstandstap worden verminderd. De beoogde ontwikkeling is gesitueerd aan de Dommelseweg, in de nabijheid van de Luikerweg/Eindhovenseweg. Aan deze historische linten bevinden zich naast woningen, enkele detailhandelsvestigingen, dienstverlenende bedrijven, kleinschalige bedrijvigheid en horecagelegenheden.

Voor de inschatting van de gewenste richtafstanden op basis van de milieucategorie wordt derhalve uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

In het geldende bestemmingsplan zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die uit het oogpunt van hinder passen binnen de omgeving waar ze zich bevinden (milieucategorie 1 of 2). Er dient, gelet op het overwegende woonkarakter, te worden voorkomen dat overlast veroorzaakt wordt door de vestiging van nieuwe bedrijven. Categorie 1- en 2-bedrijven kunnen in 'gemengd gebied', gelet op hun aard en invloed op de omgeving, worden toegelaten naast en tussen woningen. Bedrijven in de directe omgeving van het perceel vormen daarom geen belemmering voor de bouw van meer woningen op de verdieping(en).

Met de herontwikkeling verdwijnt de mogelijkheid voor vestiging van een horecabedrijf in categorie 5 (zware horeca). Voor de woningen in het direct aangrenzende gebied leidt dit tot een betere woonomgeving.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.2.7 Externe veiligheid

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

Regelgeving

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

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR, wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

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

Buisleidingen

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

Beoordeling

Conform de professionele risicokaart (<https://nederlandprof.risicokaart.nl>) is op circa 1900 meter de Dommelsche bierbrouwerij met een ammoniak koeling aanwezig. In 2014 is de ammoniakkoeling binnen de omgevingsvergunning milieu aan inhoud verkleind waardoor er een 10^{-6} contour is ontstaan, waarbinnen zich geen kwetsbare objecten bevinden. Voor de ammoniakkoeling hoeft geen invloedsgebied te worden bepaald.

Ten zuidoosten van het plangebied op circa 1098 meter is het AVIA LPG tankstation aanwezig met een ondergronds LPG tank van 20 m³. Hierbij valt het plangebied ruim buiten de contouren voor een LPG tankstation.

Verder vindt er in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer plaats van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water. De gemeentelijke route gevaarlijke stoffen is gelegen op 715 meter van de projectlocatie.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid belemmert de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied niet.

4.3 KABELS EN LEIDINGEN

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 HISTORISCHE KWALITEIT

4.4.1 Archeologie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. De Erfgoedwet bevat daarnaast regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Zo is het verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met archeologische waarden. In bestemmingsplannen wordt een regeling opgenomen voor de omgang met de in de verbeelding opgenomen archeologische waarden.

De gemeente Valkenswaard heeft het archeologiebeleid ten aanzien van het plangebied verankerd in het bestemmingsplan 'Veegplan binnen bebouwde kom', waarbinnen het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' heeft. Deze waarde is afgeleid van de archeologische beleidskaart en cultuurhistorische waardenkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant.

Op deze kaart valt het plangebied in een zone met "categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)". Dit betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen die meer dan 250 m² beslaan en dieper dan 30 cm – mv reiken. Omdat de voorgenomen ingrepen deze grenzen overschrijden, is archeologisch onderzoek in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning noodzakelijk.

Op basis van het bureauonderzoek, dat in oktober 2018 is uitgevoerd door Transect b.v. (zie bijlage), heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting op archeologische waarden uit alle periodes van het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd. De nadruk van de aan te treffen archeologische waarden zal gezien de vondsten uit de omgeving en de ontwikkeling van het plangebied door de tijd heen echter met name op de periode Vroege Middeleeuwen – Nieuwe tijd liggen. De archeologische waarden uit deze periode zijn theoretisch tussen of onder de bestaande bebouwing in het plangebied aan te treffen. Op basis van de bouwtekeningen van de bestaande bebouwing is dit vanaf een diepte van 20-30 cm-mv ter plaatse van de bestaande betonvloer en

vanaf een diepte van 60-80 cm-mv ter plaatse van de bestaande funderingspoeren.

Aangezien de huidige bebouwing en haar funderingen waarschijnlijk direct op de archeologische waarden rust, is het zeer waarschijnlijk dat tijdens de werkzaamheden van zowel de sloop van de bestaande bebouwing als de realisatie van de voorgenomen nieuwbouw archeologische waarden verstoord zullen gaan worden. Daarom wordt geadviseerd om de archeologische waarden in het plangebied aanvullend te onderzoeken. Dit aanvullend onderzoek kan pas plaatsvinden als de huidige bebouwing is/wordt gesloopt.

4.4.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In het erfgoedplan is een inventarisatie van de aanwezige waarden opgenomen. In het erfgoedplan heeft vooralsnog geen concrete uitwerking van de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart plaatsgevonden. De cultuurhistorische waarden zijn in beeld gebracht en gewaardeerd, maar er is niet aangegeven welke elementen bescherming behoeven en op welke manier deze bescherming kan worden vormgegeven. De inventarisatiekaarten en de waarden- en beleidskaart vormen op dit moment een basis voor het betrekken van cultuurhistorische aspecten bij het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, maar voor het opnemen van beschermende regelingen is het erfgoedplan nog onvoldoende concreet.

Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn in het plangebied zelf geen cultuurhistorische waarden of monumenten aanwezig. De Dommelseweg alsmede de Luikerweg/Eindhovenseweg en Kromweg zijn wel aangeduid als een historische geografische lijn van zeer hoge cultuurhistorische waarde. Er is echter geen aanleiding te veronderstellen dat bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied deze cultuurhistorische waarden worden aangetast.

4.5 (VORMVRIJE) M.E.R.-BEOORDELING

De nationale m.e.r.-regelgeving is een uitvloeisel van een tweetal Europese richtlijnen: de m.e.r.-richtlijn en de smb-richtlijn (Strategische milieubeoordeling). De implementatie van deze Europese richtlijnen is aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wet milieubeheer;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.).

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een Milieueffectrapport (m.e.r.) moet worden opgesteld. Daarbij is het allereerst van belang te kijken of in de betreffende ontwikkeling een activiteit is opgenomen als genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat er voor categorieën uit bijlage C direct sprake is van een m.e.r.-plicht, wanneer de activiteiten de genoemde drempelwaarden overstijgen. Bij projecten met een programma boven de drempelwaarden in bijlage D moet eerst worden beoordeeld of er een m.e.r. noodzakelijk is. Dat geldt ook voor projecten die vallen onder een categorie in bijlage D, met een programma onder de drempelwaarde, al is de omvang en opbouw van een dergelijke beoordeling bij die laatste gevallen vormvrij. Voor projecten die vallen onder bijlage D is dus pas na het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling duidelijk of er een MER moet worden opgesteld.

Beoordeling

De nieuwbouw van een commerciële ruimte van circa 162 m² en vier appartementen, kan worden gekwalificeerd als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van bijlage van het Besluit m.e.r. Bij die activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het project valt ruimschoots onder de gestelde drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of er zodanige belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten dat er een m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteit en de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom van Valkenswaard worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Een nadere m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk. De milieuaspecten zijn in dit hoofdstuk voldoende afgewogen.

Conclusie

Vanwege die beperkte omvang van het project, acht de gemeente de afweging van de afzonderlijke milieuaspecten (zoals weergegeven in dit hoofdstuk) voldoende en wordt het opstellen van een m.e.r. niet noodzakelijk geacht.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 TOEKOMSTIGE SITUATIE

De bestaande bebouwing (zie figuur 3.2) wordt gesloopt en vervangen door een bouwmassa aan de straat van twee bouwlagen met kap, met een goothoogte van 6,5 meter en een bouwhoogte van 10,6 meter. Het hoofdgebouw wordt 18 meter diep. Hiermee wijken de goot- en bouwhoogte van de nieuwe bouwmassa en de bouwdiepte af van de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Door de beperkte afwijking van de nu toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter wordt nog steeds aangesloten op de omvang en het karakter van de bebouwing in de directe omgeving. In het zuidwesten van het perceel worden de bergingen voor de woningen gebouwd. De parkeerplaatsen worden aangelegd langs de oostgrens van het perceel en worden voorzien van een overkapping met zonnepanelen. In het uiterste zuiden wordt de overkapping voorzien van een vijfde berging.



De gevel aan de Dommelseweg krijgt een representatieve eigentijdse uitstraling met een groot aantal gevelopeningen. Ook is voorzien in een onderdoorgang naar het binnenterrein waar voor alle bewoners een parkeerplaats aanwezig is.

5.2 VERKEER EN PARKEREN

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen een gewijzigde verkeers- en parkeersituatie tot gevolg hebben. De toegenomen verkeersgeneratie mag echter niet leiden tot significant negatieve gevolgen voor de omliggende wegen. De omgeving mag geen onevenredige overlast ervaren door een toegenomen verkeers- en parkeerdruk.

Verkeer

Het beperkt aantal (extra) verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal niet leiden tot nadelige gevolgen voor de verkeersafwikkeling op de Dommelseweg en overige wegen in de omgeving.

Omdat het trottoir voor het perceel intensief wordt gebruikt, wordt een elektronisch waarschuwingssysteem aangebracht in de onderdoorgang. Op deze wijze kunnen automobilisten die vanaf het binnenterrein het openbaar gebied oprijden, voortijdig zien of er op het trottoir voetgangers aanwezig zijn en of de Dommelseweg vrij van verkeer is. Hierdoor ontstaan er geen ongewenste situaties direct voor het perceel.

De uiteindelijke keuze van dit systeem wordt afgestemd met de verkeerskundige van de gemeente.

Parkeren

Met behulp van de Beleidsnota parkeernormering van de gemeente Valkenswaard is de parkeerbehoefte berekend die wordt genereerd door de ontwikkeling van de commerciële ruimte en vier appartementen. In de beleidsnota is onderscheid gemaakt in drie typen gebieden: centrum, schil centrum en rest bebouwde kom. De Dommelseweg vormt de grens tussen de gebieden 'rest bebouwde kom' en 'schil centrum'. Voor percelen aan straten waar de grens van het gebied op valt, gelden de parkeernormen van de zone met de laagst geldende parkeernorm; in dit geval 'schil centrum'.

Appartementen met een oppervlakte tussen de 60 m² en 125 m² brutovloeroppervlakte (bvo) worden in de Beleidsnota parkeernormering aangemerkt als woningen type II. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning (incl. een aandeel van 0,3 voor bezoekers). Voor (commerciële) dienstverlening geldt een parkeernorm van 2,55 (aandeel bezoekers 20%) per 100 m² bvo.

Onderhavig initiatief voorziet in de ontwikkeling van vier woningen type II en een commerciële ruimte van circa 162 m². De parkeernormen zijn inclusief het aandeel bezoekers. Dit betekent dat het initiatief een totale parkeervraag heeft van afgerond maximaal 11 parkeerplaatsen, waarvan er 7 op eigen terrein worden aangelegd.

In de huidige situatie zijn er op eigen terrein geen parkeerplaatsen aanwezig. De parkeerbehoefte van de horecafunctie (5 pp per 100 m² bvo (met een bezoekersaandeel van 90%)) met bovenwoning, die voorheen aanwezig was, was in totaal 30 parkeerplaatsen (559 m² bvo / 100 x 5 + 1,7). Per saldo neemt de vraag naar parkeerplaatsen in het openbare gebied dan ook sterk af.

6 UITVOERINGSASPECTEN

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 3.1.6, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening moet inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Het aantonen van de economische uitvoerbaarheid behoort ook hiertoe.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen een exploitatieplan worden vastgesteld. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Dit is het geval wanneer de gemeente de grond in eigendom heeft of met grondeigenaren een overeenkomst heeft gesloten.

Voor de ontwikkeling van onderhavige locatie heeft de gemeente een anterieure overeenkomst, inclusief een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten zodat voldaan is aan de verantwoording van de financiële uitvoerbaarheid.

7 JURIDISCHE REGELING

7.1 OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteit bouwen en het opheffen van het strijdig planologisch gebruik. Op de onderhavige aanvraag is ex artikel 2.10 lid 1, onder a, Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In dit hoofdstuk wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

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

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

Samenspraak

De initiatiefnemer heeft de voorgenomen bouwplannen doorgesproken met omwonenden en bedrijven in de omgeving en verzocht eventuele wensen ten aanzien van het bouwplan aan te geven.

Middels een zienswijze hebben belanghebbenden een reactie gegeven op het planvoornemen. De zienswijzennota is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.