

Paraplubestemmingsplan Parkeren, Wonen, Detailhandel en Waterberging Valkenswaard

Voorontwerp 1

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doel	6
1.2 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Plangebied	8
2.1 Situering	8
Hoofdstuk 3 Planologisch kader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.4 Wonen in het paraplubestemmingsplan	15
Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten	16
4.1 Economische uitvoerbaarheid	16
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
Hoofdstuk 5 Juridische regeling	17
5.1 Algemeen	17
5.2 Verbeelding	17
5.3 Artikelsgewijze toelichting	17
Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak	19
6.1 Overleg	19
6.2 Ontwerpfase	19
6.3 Vaststellingsfase	19

Toelichting

behorende bij het bestemmingsplan "Parkeren, Wonen, Detailhandel en Waterberging Valkenswaard"

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Dit paraplubestemmingsplan heeft als doel om verschillende aspecten gemeentebreed juridisch-planologisch te regelen zonder alle afzonderlijke bestemmingsplannen binnen de gemeente te hoeven herzien.

Parkeren

Het eerste doel van dit bestemmingsplan is het parkeerbeleid op een eenduidige manier regelen voor de gehele gemeente Valkenswaard. Op 1 juli 2018 zijn namelijk de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening vervallen. Één van de consequenties van het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften is, dat er vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de bouwverordening getoetst kan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. De gemeente Valkenswaard wil bij nieuwbouwplannen of wijzigingen van het gebruik, eisen kunnen stellen aan het aantal parkeerplaatsen en hierbij toetsen aan het geldende parkeerbeleid.

Wonen

Het tweede doel van dit bestemmingsplan is het voorkomen van ongewenste kamerverhuur en woningsplitsing, wat kan leiden tot een aantasting van de leefomgeving. Tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan 'Dommelen' is er namelijk een amendement aangenomen om de definitie 'wonen' in het bestemmingsplan op te nemen. Deze definitie is nieuw voor de gemeente Valkenswaard en zouden we graag middels dit paraplubestemmingsplan opgenomen zien worden in alle bestemmingsplannen. Om het benoemde tweede doel te bereiken, zal tevens het bestaand aantal woningen in de gemeente worden "bevroren" middels dit paraplubestemmingsplan. Toevoegen van nieuwe woningen zal mogelijk zijn indien wordt voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden zoals gesteld in de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

Detailhandel

Het derde doel van dit bestemmingsplan is het voorkomen van de vestiging van supermarkten buiten het centrum. In alle bestemmingsplannen van de gemeente Valkenswaard is binnen de bestemming 'Detailhandel' geen uitzondering voor een supermarkt gemaakt. Terwijl een supermarkt ruimtelijk wel degelijk een heel andere invloed heeft op de omgeving waar die zich bevindt dan andere vormen van detailhandel. Hierdoor wil de gemeente graag de bestemming 'Detailhandel' aanpassen en het begrip 'supermarkt' toevoegen. Deze wijziging heeft geen invloed voor bestaande supermarkten in de bestemming 'Detailhandel'. (Aldi aan de Goorkes 2 en de Jumbo aan de Leenderweg 120).

Waterberging

Het laatste doel van dit bestemmingsplan is het juridisch-planologisch reguleren van de klimaatadaptatie voor de gehele gemeente Valkenswaard. De gemeenteraad heeft het "Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2022" vastgesteld waarin wordt aangegeven op welke wijze de gemeente de komende jaren invulling gaat geven aan de zorgplichten rondom afval-, hemel- en grondwater en aan de wijze waarop we inspelen op het veranderende klimaat. De waterbergingsopgave en de andere opgaven voor klimaatadaptatie gelden voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Valkenswaard.

In het bestemmingsplan 'Schaapsloop 1' zit een omissie t.a.v. de regels, waardoor een autohandelaar zich heeft gevestigd aan de Zeelberg. We zouden graag voor de Zeelberg willen voorkomen dat zich hier meer autohandelaren gaan vestigen. Daarom wordt de bestemming 'bedrijventerrein' gewijzigd voor de Zeelberg.

Paraplubestemmingsplan

Een paraplubestemmingsplan biedt de mogelijkheid alle bestemmingsplannen binnen de gemeente in één keer te herzien voor een bepaald aspect of meerdere aspecten. In dit voorliggende bestemmingsplan betreft dit het aspect parkeren, de definitie wonen, kamerverhuur, woningsplitsing, de bestemming detailhandel, de definitie supermarkt en klimaatadaptatie in de vorm van waterberging. Met deze parapluperziening worden deze aspecten ingepast in de vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Valkenswaard.

Relatie met de omgevingswet

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet zullen alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen van de gemeente het omgevingsplan vormen. Voor een goede werking van dat omgevingsplan is de uniformering van algemene regels nodig. Dit paraplubestemmingsplan is de eerste stap naar uniforme algemene regels.

1.2 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin de situering van het plangebied is opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor de verschillende aspecten. Hoofdstuk 4 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische vormgeving van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 gaat ten slotte in op de gevolgde procedure.

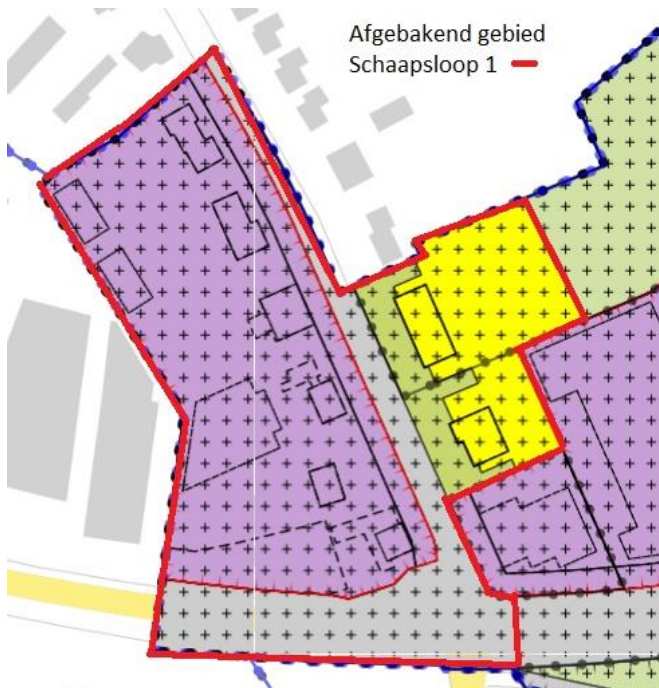
Hoofdstuk 2 Plangebied

2.1 Situering

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit het gehele grondgebied van de gemeente Valkenswaard.



Afbeelding 1: plangebied



Afbeelding 2: Afbakend gebied Schaapsloop 1

Hoofdstuk 3 Planologisch kader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Reparatielwet Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Als sluitstuk van de wijzigingen die met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 zijn doorgevoerd, is op 29 november 2014 de Reparatielwet Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) van kracht geworden. Hierin is opgenomen dat artikel 8, vijfde lid van de Woningwet komt te vervallen. Dat artikel maakte het mogelijk dat stedenbouwkundige voorschriften, zoals de parkeernormen, in een gemeentelijke bouwverordening werden opgenomen.

Dit heeft tot gevolg dat voor gebieden die vallen binnen bestemmingsplannen die na 29 november 2014 zijn vastgesteld geen rekening meer gehouden kan worden met de stedenbouwkundige regels uit de bouwverordening. Plannen van voor die datum vallen onder het overgangsrecht tot 1 juli 2018. Deze wetwijziging heeft tot gevolg dat het parkeervraagstuk op een andere wijze vastgelegd moet gaan worden. Gezien de ruimtevraag die parkeren met zich meebrengt, is het wenselijk dat dit ook op een goede wijze vastgelegd wordt. Het bestemmingsplan is hiervoor het aangewezen instrument.

Sinds 1 november 2014 is artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Er is een onderdeel aan het Bro toegevoegd op grond waarvan het mogelijk is om zogenaamde 'wet-interpretierende' regels op te nemen in het bestemmingsplan. Geregeld is dat ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening in een bestemmingsplan regels kunnen worden opgenomen, waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels.

Hiermee is het mogelijk gemaakt om een regeling voor het parkeren op te nemen in een bestemmingsplan, zonder de parkeernormen concreet vast te leggen. De normen zelf worden vastgelegd in een 'beleidsregel parkeren', het paraplubestemmingsplan voorziet in een uniforme regeling voor de toetsing van omgevingsvergunningen aan deze parkeernormen voor de gehele gemeente Valkenswaard.

3.1.2 Nationaal Bestuursakkoord Water 2011-2021

Het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Unie van Waterschappen (UwW) en de Vereniging van waterbedrijven in Nederland (Vewin) sloten in 2011 het Bestuursakkoord Water (BAW). Daarin is afgesproken om de doelmatigheid van het waterbeheer te vergroten. Minder bestuurlijke drukte, heldere verantwoordelijkheden, slim en kosteneffectief samenwerken staat centraal in deze afspraken, die lopen tot 2021.

In het BAW is de verplichting opgenomen om bij herinrichtingen en ruimtelijke ontwikkelingen een watertoets uit te voeren zodat waterbelangen goed in de planvorming worden verankerd. Het BAW is in 2013 en 2016 geëvalueerd. Gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven geven via samenwerkingsverbanden gevolg aan het beleid van het BAW. De gemeente Valkenswaard zit in het samenwerkingsverband Waterportaal Zuid-Oost Brabant waarin 13 gemeenten, Waterschap de Dommel en Brabant Water zijn vertegenwoordigd.

Dit bestemmingsplan zorgt voor de juridisch-planologische verankering van waterbelangen.

3.1.3 Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en milieu. Voor wat de ruimtelijke aspecten betreft moet dit plan worden gezien als een structuurvisie en is het bindend voor het Rijk. Het Rijk is verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. Het waterplan beschrijft de strategische doelen voor het waterbeheer. De condities en maatregelen voor het bereiken van deze doelen staan beschreven in het 'Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren' van Rijkswaterstaat. Lagere overheden dienen het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 in hun beleid te verwerken.

Dit bestemmingsplan draagt bij aan de doelstellingen van het Nationaal Waterplan, door afdoende bescherming tegen wateroverlast te combineren met verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

3.1.4 Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie 2018

Het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie is een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk om Nederland klimaatbestendig en waterrobuust in te richten. Het Deltaplan versnelt en intensiveert de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen.

Doelstelling: in 2050 moet heel Nederland volgens het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie waterrobuust en klimaatbestendig ingericht zijn.

Het Deltaplan is opgebouwd volgens zeven ambities:

- Kwetsbaarheid in beeld brengen;
- Risicodialoog voeren en strategie opstellen;
- Uitvoeringsagenda opstellen;
- Meekoppelkansen benutten;
- Stimuleren en faciliteren;
- Reguleren en borgen;
- Handelen bij calamiteiten.

Dit bestemmingsplan draagt bij aan de bovenstaande ambities, door waterberging juridisch-planologische te verankeren. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de doelstelling van het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Brabantse omgevingsvisie is in december 2018 vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De doelstellingen van dit bestemmingsplan sluiten aan op de Omgevingsvisie, o.a. op de ambitie voor een klimaatproof Brabant.

3.2.2 Provinciaal milieu- en waterplan 2016-2021

In het Provinciaal milieu- en waterplan (PMWP) wordt een slag gemaakt naar een integrale benadering van de fysieke leefomgeving.

De doelen van het PMWP zijn:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Dit bestemmingsplan draagt bij aan de bovenstaande doelen, door waterberging juridisch-planologische te verankeren. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de bescherming van Brabant tegen overstromingen.

3.2.3 Keur Waterschap De Dommel 2015

De Keur bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding.

In de Keur is ook hydrologisch neutraal bouwen opgenomen. Dit betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is.

Hydrologisch neutraal bouwen wordt middels dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Hierdoor sluiten we aan op de doelstellingen van de verschillende overheden.

3.2.4 Regionale detailhandelsvisie juni 2015

In deze detailhandelsvisie zijn de verschillende trends en ontwikkelingen en de gevolgen daarvan beschreven. Vervolgens is er een visie opgesteld, op basis waarvan concrete afspraken geformuleerd zijn.

Supermarkten zouden zo veel mogelijk in een centrum gevestigd moeten worden. Daarbij is het wel van belang dat de overheid de supermarkten zo goed mogelijk faciliteert (bijvoorbeeld bij parkeren, goede bereikbaarheid of een slimme oplossing voor een uitbreidingsvraag).

Regionale afspraken:

1. Detailhandel wordt geconcentreerd / geclusterd in bestaande winkelgebieden (ruimtelijke concentratie) om zo de hoofd structuur te behouden en te versterken;
2. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen moeten passen bij het verzorgingsgebied en aantoonbaar kwaliteit toevoegen en de structuur versterken (bij bovenlokale en regionale ontwikkelingen eventueel te toetsen door een onafhankelijke commissie – zie uitvoeringsprogramma);
3. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen vinden in principe alleen plaats in de concentratie gebieden of op plekken waar dat voor de leefbaarheid noodzakelijk is (eventuele uitzonderingen hierop worden getoetst door een onafhankelijke commissie – zie uitvoeringsprogramma);
4. Supermarkten worden gerealiseerd in of aan de rand van bestaande winkelgebieden;
5. Solitaire supermarkten op bedrijventerreinen / perifere detailhandelslocaties zijn niet toegestaan;

6. Perifere detailhandel (PDV) met een bovenlokale impact wordt geclusterd op bestaande locaties (eventuele uitzonderingen worden getoetst door een onafhankelijke commissie). Er worden in principe geen nieuwe PDV-locaties met een bovenlokale functie toegevoegd;
7. Er komt geen Retail Park of mega mall in de regio;
8. Internetwinkels zonder fysieke bezoek-mogelijkheid voor de consument zijn toegestaan op bedrijventerreinen (passen in reguliere bestemming);
9. Zuivere afhaalpunten (pick-up points) worden geconcentreerd op bestaande detail handelslocaties of op een kruispunt van passanten;
10. Internetwinkels met een fysieke bezoekmogelijkheid en een showroom worden gezien als reguliere winkels en worden gerealiseerd op een bestaande detailhandelslocatie;
11. Ontwikkelingen met een bovenlokale impact worden subregionaal afgestemd (nader gespecificeerd in subregionale detailhandelsvisies), ontwikkelingen met een regionale impact worden regionaal afgestemd.
12. Deze regionale afspraken vormen de regionale kaders. In de subregionale detail handelsvisies zijn deze afspraken op onderdelen nader uitgewerkt. De uitgangspunten zullen ook verankerd moeten worden in lokaal beleid. Daarnaast is ook de Ladder voor Duurzame Verstedelijking van toepassing op detailhandel.

Dit bestemmingsplan voorkomt de ongewenste vestiging van supermarkten buiten het centrum.

3.2.5 Detailhandelsvisie A2-gemeenten

Deze visie beschrijft de regionale detailhandelsvisie voor de A2-gemeenten (Valkenswaard, Cranendonck en Heeze-Leende. In deze visie wordt aandacht besteed voor de detailhandel trends en ontwikkelingen en de gevolgen daarvan voor diverse type winkellocaties binnen de A2-gemeenten. Vervolgens is de 'weerbaarheid' van de belangrijkste winkelconcentraties beoordeeld. Deze aspecten vertalen zich in de uitgangspunten voor de regionale detailhandelsvisie en de uiteindelijke visie op de gewenste structuur, inclusief afstemmingscriteria.

Nieuwe ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk plaats te vinden binnen de reeds bestaande winkelgebieden / centra van de kernen. Supermarkten zijn (zoals eerder benoemd) bij voorkeur in of aan de rand gevestigd zodat de kans op combinatiebezoek zo groot mogelijk is.

Dit bestemmingsplan voorkomt de ongewenste vestiging van supermarkten buiten het centrum.

3.2.6 Beleidsregels Detailhandel A2

Het centrale doel van de beleidsregel is het behouden en versterken van een compleet en kwalitatief voorzieningenaanbod voor eigen inwoners en bezoekers van de A2-gemeenten. Een duurzame en realistische voorzieningenstructuur is van grote betekenis voor de A2-gemeenten. De detailhandel bepaalt voor een belangrijk deel de aantrekkingskracht voor inwoners, recreanten en toeristen.

De volgende algemene uitgangspunten gelden voor initiatieven op het gebied van detailhandel:

1. Behoud en versterking bestaande detailhandelsstructuur (vanuit oogpunt duurzaam en evenwichtig)
 - Inzetten op goed functionerende ondernemingen door het creëren van omstandigheden voor een rendabele exploitatie van de onderneming.
 - Versterken van het centrum van Valkenswaard als hoofdwinkelcentrum in de regio A2.
 - Voor Budel en Heeze geldt het versterken van het aanbod in het hart van het centrum en het transformeren van leegstand aan de randen van het centrum als belangrijkste opgave.
 - Versterken van de supermarktsector in stad- en dorpscentra mogelijk maken. Streven naar elkaar aanvullend boodschappenaanbod in de hoofdwinkelgebieden als motor voor de passantenstromen.
 - Geen supermarkten toestaan op bedrijventerreinen of buiten het stedelijk weefsel.
 - Streven naar behoud van het aanwezige voorzieningenaanbod in de kleinste kernen, om bewoners en bezoekers zoveel mogelijk te bedienen.
 - Inzetten op clustering van winkelvoorzieningen en een verdere verspreiding op perifere locaties voorkomen. Er kan onder voorwaarden een uitzondering worden gemaakt voor winkels met een bijzonder ruimtebeslag / die niet ruimtelijk inpasbaar zijn op bestaande concentraties, zoals tuincentra of autogarages.
 - Detailhandel in de periferie is in principe enkel mogelijk in een aantal branches die volumineus van aard is. Indien reeds gevestigde winkels (binnen en buiten deze branches) wensen uit te breiden, dient dit beoordeeld te worden op de ruimtelijke effecten.
 - Grootchalige detailhandel vestigt zich in de bestaande centra.
 - Geen solitair gelegen nieuwe ontwikkelingen ondersteunen. Tuincentra vormen onder voorwaarden een uitzondering op deze regel. De komst van een megabouwmart is uitgesloten.
 - Ondergeschikte detailhandel bij een groothandelsfunctie wordt niet toegestaan.
2. Toerisme en recreatie vormen voor de drie gemeenten een marktkans voor de versterking van voorzieningen.
3. Samenhang en complementariteit in de voorzieningenstructuur. Optimalisering / uitbreiding van een winkelgebied mag niet leiden tot een andere verzorgingsfunctie binnen de structuur (kleine kernen / lokaal, bovenlokaal, regionaal).
4. Webwinkels met showroom en/of betaalmogelijkheid worden beschouwd als detailhandel. Webwinkels en afhaalpunten worden bij voorkeur gerealiseerd in bestaande hoofdcentra of buurt- en wijkcentra.
5. Leegstand in centrumgebieden verdient aandacht voor korte termijn oplossingen, zoals windowdressing en lange termijn oplossingen zoals transformatie.

Dit bestemmingsplan voorkomt de ongewenste vestiging van supermarkten buiten het stedelijk weefsel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard

Het parkeerbeleid van de gemeente Valkenswaard is vastgelegd in de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 19 oktober 2008. Deze beleidsregel is het toetsingskader om bij nieuwe ontwikkelingen te beoordelen of er in genoeg parkeergelegenheid wordt voorzien.

3.3.2 Beleidsnota Parkeernormering in het parapluplan

Algemeen

Voor een goede ruimtelijke ordening is het onder andere van belang dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voldoende betekent niet te weinig parkeerplaatsen, maar ook niet te veel parkeerplaatsen. Beide situaties kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben op het gebied van verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. Een overschot aan parkeerplaatsen betekent ook dat de schaarse ruimte inefficiënt wordt gebruikt.

Om bij plannen in het omgevingsrecht te kunnen bepalen of er voldoende parkeerplaatsen

beschikbaar zijn, worden parkeernormen gehanteerd. Met het volgen van de parkeernorm worden negatieve gevolgen voor verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid zo veel mogelijk voorkomen.

Bestaande situatie in bestemmingsplannen

In de bestemmingsplannen die de gemeente Valkenswaard nu kent, is verschillend met het aspect parkeerregeling omgegaan. In de meeste gevallen is er geen specifieke parkeerregeling opgenomen. Dat was ook niet nodig, aangezien dit via de bouwverordening juridisch was geborgd. In de recentere bestemmingsplannen is wel een parkeerregeling opgenomen. Echter, de regeling is niet altijd uniform. De hiervoor beschreven situatie vraagt, in samenhang met de verplichting om per 1 juli 2018 het parkeren in álle bestemmingsplannen binnen de gemeente Valkenswaard geborgd te hebben, om een integrale herziening van alle bestemmingsplannen ten aanzien van het aspect 'parkeernormen'.

Nieuwe situatie in bestemmingsplannen

Deze parapluherziening regelt dat in alle bestemmingsplannen een zogenoemde 'voorwaardelijke verplichting' wordt opgenomen. Op basis van die regel is het gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat in het desbetreffende bestemmingsplan is toegestaan, alleen toegestaan als wordt voldaan aan de Beleidsnota Parkeernormering of diens opvolger.

De behoefte aan parkeervoorzieningen komt voort uit het gebruik van gronden en opstallen. Het is daarmee een 'gebruiksregeling' en niet een bouwbeplanning. Dat betekent dat er aan moet worden voldaan ongeacht of er (al dan niet vergunningplichtig) gebouwd wordt. De voorwaardelijke verplichting houdt dus in dat niet alleen getoetst wordt op het moment dat een omgevingsvergunning wordt verleend, maar dat daarna ook voorzien moet worden in de juiste instandhouding van de parkeergelegenheid.

Voor de vraag wat onder 'voldoende parkeergelegenheid' wordt verstaan, wordt inhoudelijk beantwoord in de Beleidsnota Parkeernormering, of diens opvolger. Wanneer nieuw parkeernormenbeleid voor de gemeente wordt vastgesteld, treedt dit in de plaats van het huidige beleid. In de planregeling is hier rekening mee gehouden door een zogenoemde 'dynamische verwijzing' op te nemen.

Afwijken van de parkeernormen

Er zijn situaties mogelijk waarbij de praktijk afwijkt van de vastgestelde parkeernormen en aanwezigheidspercentages. Ook kan het voorkomen dat het niet mogelijk is de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein te realiseren. In dat geval kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de parkeernormering. De mogelijkheden om af te wijken van de Beleidsnota parkeernormering, zijn opgenomen in de beleidsnota zelf en in dit bestemmingsplan. Afwijken vraagt altijd maatwerk. Daarom is een goede motivering nodig op het moment dat afgeweken wordt. Uit deze motivering moet onder meer blijken waarom afgeweken wordt van de normen en waarom de ruimtelijke kwaliteit per saldo niet in het geding is.

Indien kan worden aangetoond dat de van toepassing zijnde norm(en) te hoog zijn, kan hiervan worden afgeweken. Belangrijk daarbij is dat er een zekere mate van continuïteit van deze situatie gewaarborgd is. Dit om te voorkomen dat ergens een bepaalde functie wordt toegestaan die na korte tijd weer verdwijnt en vervangen wordt door eenzelfde type functie met een veel grotere parkeerbehoefte. De gemeente zal dit bij het toetsen van de aangeleverde motivering beoordelen. Als de continuïteit onvoldoende gewaarborgd is, wordt niet afgeweken van de vastgestelde normen.

3.3.3 Gemeentelijk rioleringsplan 2019-2022

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) is vastgesteld op 29 mei 2019 en betreft een actualisatie voor de periode 2018 tot en met 2022.

Nieuwe ontwikkelingen (zowel in- als uitbreidingen) dienen hydrologisch neutraal te 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.

Inbreidingsplannen op kwetsbare plekken voor wateroverlast krijgen niet altijd voldoende aandacht. In de regels van bestemmingsplannen komt water vaak onvoldoende terug waardoor een bouwplan-toetser onvoldoende munitie heeft om eisen te stellen met betrekking tot water bij inbreidingsplannen. In deze paragraaf is daarom uitgewerkt welke eisen de gemeente stelt bij in- en uitbreidingsplannen.

Bij in- en uitbreidingen wordt onderscheid gemaakt naar < 50 m², 50 tot 2.000 m² en > 2.000 m². De insteek is om bij toename van verhard oppervlak 15 - 60 mm berging, bij voorkeur, op eigen terrein te realiseren.

Binnen Valkenswaard vinden veel inbreidingsprojecten plaats. Hier wordt de bestaande verharding afgebroken en volledig opnieuw gebouwd. Om in de toekomst ook droge voeten te houden moeten de kansen op deze locaties ook benut worden, hetzij in mindere mate dan bij toename van verhard oppervlakte. Voor her in te richten verhard oppervlak bij inbreidingsplannen van meer dan 200 m² (daken en terreinverharding) moet 15 mm hemelwater geborgen worden op eigen terrein als inspanningsverplichting. Alleen als redelijkerwijs niet voldaan kan worden aan deze verplichting kan de gemeente hier vanaf zien.

Bij uitbreidingen gaat de voorkeur uit naar centrale waterberging. Bij inbreidingen gaat de voorkeur uit naar centrale waterberging binnen het projectgebied.

Vloerpeil	Toename verhard oppervlak		
	> 0,2 ha	50 m ² - 0,2 ha	< 50 m ²
Nieuwe woningen bij voorkeur >0,3m boven wegpeil in plaats van 0,2m (tet betrekking tot extra veiligheid)	<ul style="list-style-type: none"> - 60 mm hemelwater bergen op eigen terrein - Perceeleigenaar overlegt een aansluitplan (doel: grip houden op riolering) 	<ul style="list-style-type: none"> - 15 mm hemelwater bergen op eigen terrein - Perceeleigenaar overlegt een aansluitplan (doel: grip houden op riolering) 	- Geen regels
Herinrichting			
Bij her in te richten verhard oppervlak in geval van herbouw of inbreidingsplannen > 200 m ² geldt de regel 15 mm hemelwater bergen op eigen terrein als inspanningsverplichting			

Tabel: eisen aan in- en uitbreidingen

Hydrologisch neutraal bouwen wordt middels dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Hierdoor sluiten we aan op de doelstellingen van het GRP.

3.4 Wonen in het paraplubestemmingsplan

Op 12 februari 2019 is het bestemmingsplan Dommelen vastgesteld. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan is een amendement aangenomen 'Dommelen Wonen'.

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan bleek namelijk dat de definitie 'wonen' niet nader is omschreven in de begrippen van de planregels. Door het ontbreken van deze definitie betekent dit dat het gebruik van het pand ten behoeve van de huisvesting van buitenlandse werknemers niet in strijd is met de daarop rustende bestemming, aldus uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 6 juni 2018, ECLI:NO:RBNHO:2017:3056, nummer 201704448/1/A1).

De gemeente wil graag regie houden waar arbeidsmigranten zich gaan vestigen. Daarom wordt voorgesteld het begrip 'wonen' op te nemen in de bestemmingsplan. Met dit parapluplan kan dat voor de gehele gemeente geregeld worden.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Valkenswaard verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Valkenswaard besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt.

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is een reservering gedaan op de gemeentelijke begroting. Voor het overige zijn er aan de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden voor de gemeente. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorheen werd bij bouwplannen via de bouwverordening reeds getoetst aan het geldende parkeerbeleid. Dit paraplubestemmingsplan voorziet uitsluitend in een andere verankering van de toetsing.

Voor wat betreft wonen is het niet toegestaan om met meerdere huishoudens in een reguliere wooneenheid te wonen. Dit kan immers problemen veroorzaken op de directe omgeving, o.a. in de vorm van parkeerproblemen. Met dit paraplubestemmingsplan wordt dit ook geborgd.

In Valkenswaard ervaren veel huishoudens wateroverlast tijdens een fikse regenbui. Middels dit bestemmingsplan kunnen we ervoor zorgen dat er bij nieuwbouw plannen voldoende waterbergingscapaciteit wordt gerealiseerd. Op deze manier neemt de druk op het riool in Valkenswaard niet verder toe en neemt de wateroverlast af.

De ongewenste vestiging van een supermarkt buiten het centrum kan voor veel overlast zorgen in de omgeving. Een supermarkt zorgt namelijk voor een verkeersaantrekkende werking waardoor er veel overlast ervaren kan worden. Dit zorgt mogelijk ook voor de nodige parkeerproblemen.

Hoofdstuk 5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch bindende regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten bebouwing. De verbeelding is samen met de regels het juridisch bindend kader van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In het paraplubestemmingsplan wordt een verwijzing opgenomen naar specifiek gemeentelijke beleid. Dit heeft de voorkeur, omdat dit eenduidig en expliciet is en geen ruimte biedt voor willekeur. Tegelijkertijd blijft maatwerk altijd mogelijk. Als gevolg van de dynamische verwijzingen in het paraplubestemmingsplan, zijn de verschillende beleidsstukken eenvoudig te actualiseren. Wanneer bijvoorbeeld de parkeernormen in het paraplubestemmingsplan opgenomen zouden zijn, kan actualisatie alleen plaatsvinden via een bestemmingsplanwijziging.

5.2 Verbeelding

De verbeelding van het Paraplubestemmingsplan "Parkeren en Wonen Valkenswaard" bestaat uitsluitend uit een plangebiedgrens. De regels van het bestemmingsplan gelden binnen de begrenzing van het plangebied.

5.3 Artikelsgewijze toelichting

In de volgende paragrafen is een toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

Dit paraplubestemmingsplan bevat geen bestemmingsregels. Het paraplubestemmingsplan dient als aanvulling op de bestaande bestemmingsplannen. Alle bestemmingsregels uit de onderliggende bestemmingsplannen blijven dus van kracht.

De regels van het bestemmingsplan vallen op grond van de SVBP2012 in 4 hoofdstukken uiteen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels (Artikel 1 Begrippen en Artikel 2 Reikwijdte en toepassing)

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels (Artikel 3 Aanvulling en wijziging begrippen, en Artikel 4 Wijzigen bestemming 'detailhandel')

Hoofdstuk 3: Algemene regels (Artikel 6 Anti-dubbeltelregel en Artikel 7 Overige regels)

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels (Artikel 8 Overgangsrecht en Artikel 9 Slotregel)

5.3.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit hoofdstuk zijn de begrippen verklaard. De begrippen 'Detailhandel', 'Supermarkt' en 'Wonen' zijn een inhoudelijke toevoeging. De begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan' voorkomen dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van de regeling.

Artikel 2 Reikwijdte en toepassing

Dit artikel bepaalt dat alle onderliggende plannen voor wat betreft de onderwerpen 'parkeren', 'detailhandel', 'waterberging' worden aangevuld c.q. gewijzigd, en dat alle overige regels ongewijzigd blijven.

Het begrip 'wonen' wordt toegevoegd danwel vervangen.

5.3.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Aanvulling en wijziging begrippen

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot wat betreft wonen.

Artikel 4 Wijzigen bestemming 'detailhandel'

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot wat betreft supermarkten.

5.3.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Artikel 7 Overige regels

In dit artikel zijn alle waterbergingsregels opgenomen. Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels, wordt voorzien in voldoende waterbergingscapaciteit. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien wordt voldaan aan de Gemeentelijk rioleringsplan 2019-2022.

In dit artikel zijn ook alle parkeerregels opgenomen. Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels, wordt voorzien in voldoende parkeer- en stallingsgelegenheid. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien wordt voldaan aan de Beleidsnota Parkeernormering. In sommige gevallen is er sprake van laden en lossen. Ook in dat geval kan er getoetst worden aan de Beleidsnota Parkeernormering. De afmetingen moeten voldoen aan de Beleidsnota Parkeernormering en moeten in stand worden gehouden.

In dit artikel is ten slotte ook geregeld dat als gebruik dat strijdig is met de onderliggende bestemmingen, in elk geval wordt gerekend gebruik waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de Beleidsnota Parkeernormering. Bestaand legaal gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, wordt uitgezonderd van dit verbod (lid 2).

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 9 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

6.1 Overleg

Conform artikel 3.1 van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit paraplubestemmingsplan voorziet uitsluitend in een juridische regeling voor de parkeernormen conform het geldende parkeerbeleid, de waterbergingscapaciteit conform het GRP, de toevoeging van de begrippen 'wonen' en 'supermarkt'. Er is geen sprake van een nieuw beleid. Daarom zijn er geen instanties waarvan belangen in het geding komen met de vaststelling van dit plan en is er voor gekozen om geen vooroverleg te voeren.

6.2 Ontwerpfase

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 8.3 Wro (gelezen in samenhang met artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de diensten van rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbenden gemeenten.

het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijze op het plan in te dienen. Ook moeten de stukken van de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties worden toegezonden of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

6.3 Vaststellingsfase

Binnen 12 weken na termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, mits tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.