
TAM-OMGEVINGSPLAN KEM- PISCHEBAAN VALKENSWAARD

Motivering

Versiedatum: 19 mei 2026

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 19 mei 2026
KENMERK 20240564/221135/

PROJECT Valkenswaard, Kempischebaan / Hertogin Johannastraat
PROJECTLEIDER RK

OPDRACHTGEVER Woningstichting Woningbelang
PROJECTNUMMER 20240564

AUTEUR FG
STATUS Vastgesteld





DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

INHOUD

1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
2. Beschrijving van het project en zijn omgeving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Planologische situatie	16
3. Participatie	20
3.1 Participatie omgeving	20
3.2 Wijzigingsbesluit omgevingsplan	20
4. Beleidskader	21
4.1 Rijk	21
4.2 Provincie	23
4.3 Regio	25
4.4 Gemeente	26
5. Aspecten van de fysieke leefomgeving	30
5.1 Algemeen	30
5.2 Mer-beoordeling	32
5.3 Omgevingsveiligheid	33
5.4 Water	35
5.5 Luchtkwaliteit	36
5.6 Geluid door activiteiten	38
5.7 Geluid door wegen en spoorwegen	39
5.8 Bodem	40
5.9 Geur	42
5.10 Cultureel erfgoed	43
5.11 Ladder voor duurzame verstedelijking	46
5.12 Toegankelijkheid openbare ruimte	47
5.13 Gezondheid	47
5.14 Mobiliteit en parkeren	48
5.15 Ecologie: gebiedsbescherming	52
5.16 Ecologie: soortenbescherming	53
5.17 Ecologie: houtopstanden	54
5.18 Bezonning	56
5.19 Windhinder	57
5.20 Duurzaamheid	58
5.21 Kabels en leidingen	58

6. Economische uitvoerbaarheid	59
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	59
6.2 Kostenverhaal	59
7. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	60
8. Juridische planopzet	61
8.1 De Omgevingswet, het omgevingsplan en de TAM IMRO	61
8.2 Toelichting op de planregels	61
Bijlagen	64
Bijlage 1 Verslag omgevingsdialoog (Woningbelang);	
Bijlage 2 Mer-beoordeling (Rho Adviseurs);	
Bijlage 3 Weging van het waterbelang (RB-water);	
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (De Roever Advies);	
Bijlage 5 Historisch bodemonderzoek (Tritium);	
Bijlage 6 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (Transect);	
Bijlage 7 Stikstofdepositieberekening (Rho Adviseurs);	
Bijlage 8 Voortoets stikstofeffecten (Kleijberg Ecologie);	
Bijlage 9 Gebiedsontheffing Wet natuurbescherming (ODBN);	
Bijlage 10 SMP Gebouwbewonende soorten (Arcadis);	
Bijlage 11 Bomen effect analyse (Van Helvoirt Groenprojecten);	
Bijlage 12 Bezonningsstudie deelgebied B (Buro Sengers Architecten);	
Bijlage 13 Bezonningsstudie deelgebied A (Buro Sengers Architecten);	
Bijlage 14 Verkennend bodemonderzoek (Milon);	
Bijlage 15 Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Kempischebaan en Hertogin Johannastraat in Valkenswaard staan in totaal 20 bungalows die eigendom zijn van woningcorporatie Woningbelang. De bungalows voldoen kwalitatief niet meer aan de hedendaagse eisen en behoeften van woningzoekenden. Daarom is Woningbelang van plan om de bungalows te slopen om plaats te maken voor 41 nieuwe woningen in verschillende typen. Het ontwerp gaat uit van 18 appartementen, 7 beneden-bovenwoningen (dus 14 woningen) en 9 rijwoningen (drie blokjes van drie woningen).



Luchtfoto met kadastrale kaart. De betreffende bungalows die zullen worden gesloopt zijn blauw omlijnd (Bron: <https://app.pdok.nl/viewer>).

Het ter plaatse geldende omgevingsplan staat de ontwikkeling niet toe. De nieuwbouw ten westen van de Kempischebaan overschrijdt grenzen van de woonbestemmingen en het bouwen en gebruiken van woningen is binnen de bestemmingen 'Tuin' en 'Groen' niet toegestaan. Ook het bouwvlak, maximum aantal woningen (2 per bouwvlak) en maximum goot- en bouwhoogte (7 m) zijn niet toereikend voor de nieuwbouw. De bebouwing aan de oostzijde van de Kempischebaan blijft weliswaar binnen de bouwvlakken, bestemmingsgrenzen en maximum goot- en bouwhoogte (7 m / 10 m), maar hier wordt het maximum aantal wooneenheden per bouwplak (2 woningen) overschreden. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de strijdigheden met het omgevingsplan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is ervoor gekozen het omgevingsplan voor deze locatie te herzien. Gemeenten die nog niet of nauwelijks gebruikmaken van het Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO) kunnen hiervoor gebruik maken van een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM). Op die manier is het mogelijk om een omgevingsplan te wijzigen op nagenoeg dezelfde wijze als waarop voorheen een bestemmingsplan werd herzien/gewijzigd. Dit is voordelig voor gemeenten die nog niet bedreven zijn met het nieuwe DSO. Een ontwerp van een wijziging-omgevingsplan via de tijdelijke alternatieve maatregel moet uiterlijk 31 december 2025 gepubliceerd zijn. Daarna vervalt de mogelijkheid om TAM nog toe te passen.

Gezien het feit dat gemeente Valkenswaard voor wat betreft het (wijzigen van een) omgevingsplan nog weinig ervaring heeft met het DSO en in het kader van de voortgang van dit bouwplan is ervoor gekozen om TAM toe te passen. De regels van dit TAM-wijzigingsbesluit worden als afzonderlijk 'ontwikkel' hoofdstuk in de regels van het Omgevingsplan gemeente Valkenswaard gevoegd. Het wijzigingsbesluit gaat vergezeld van een toelichting waarin is onderbouwd dat het besluit voldoet aan de instructieregels vanuit het Rijk (Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)), de instructieregels vanuit de provincie (Omgevingsverordening Noord-Brabant) en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Met voorliggende motivering wordt onderbouwd dat hiervan sprake is bij de voorgenomen ontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van Valkenswaard. De locatie omvat diverse woonpercelen ten westen en oosten van de Kempischebaan in Valkenswaard. Het gaat om de volgende adressen en kadastrale percelen, die conform het bouwplan onderverdeeld zijn in diverse deelgebieden.

Deelgebied	Adressen	Kadastrale percelen
A	Hertog van Brabantstraat 2-8 (even nummers)	Gemeente Valkenswaard, sectie A, nummers 2293, 2294 en 2295
B	Hertogin Johannastraat 2-16 (even nummers)	Gemeente Valkenswaard, sectie A, nummers 2303, 2304, 2305, 2306, 2308, 2309, 2310 en 2311
C1	Kempischebaan 188 en 190	Gemeente Valkenswaard, sectie A, nummer 2349
C2	Kempischebaan 172 en 174	Gemeente Valkenswaard, sectie A, nummer 2341
C3	Kempischebaan 160 en Hertog van Leuvenstraat 14	Gemeente Valkenswaard, sectie A, nummer 2327
D	Kempischebaan 150 en Zandstraat 14	Gemeente Valkenswaard, sectie A, nummer 2364



Onderscheid diverse deelgebieden die samen het plangebied vormen (blauw gemarkeerd)



1.3 Leeswijzer

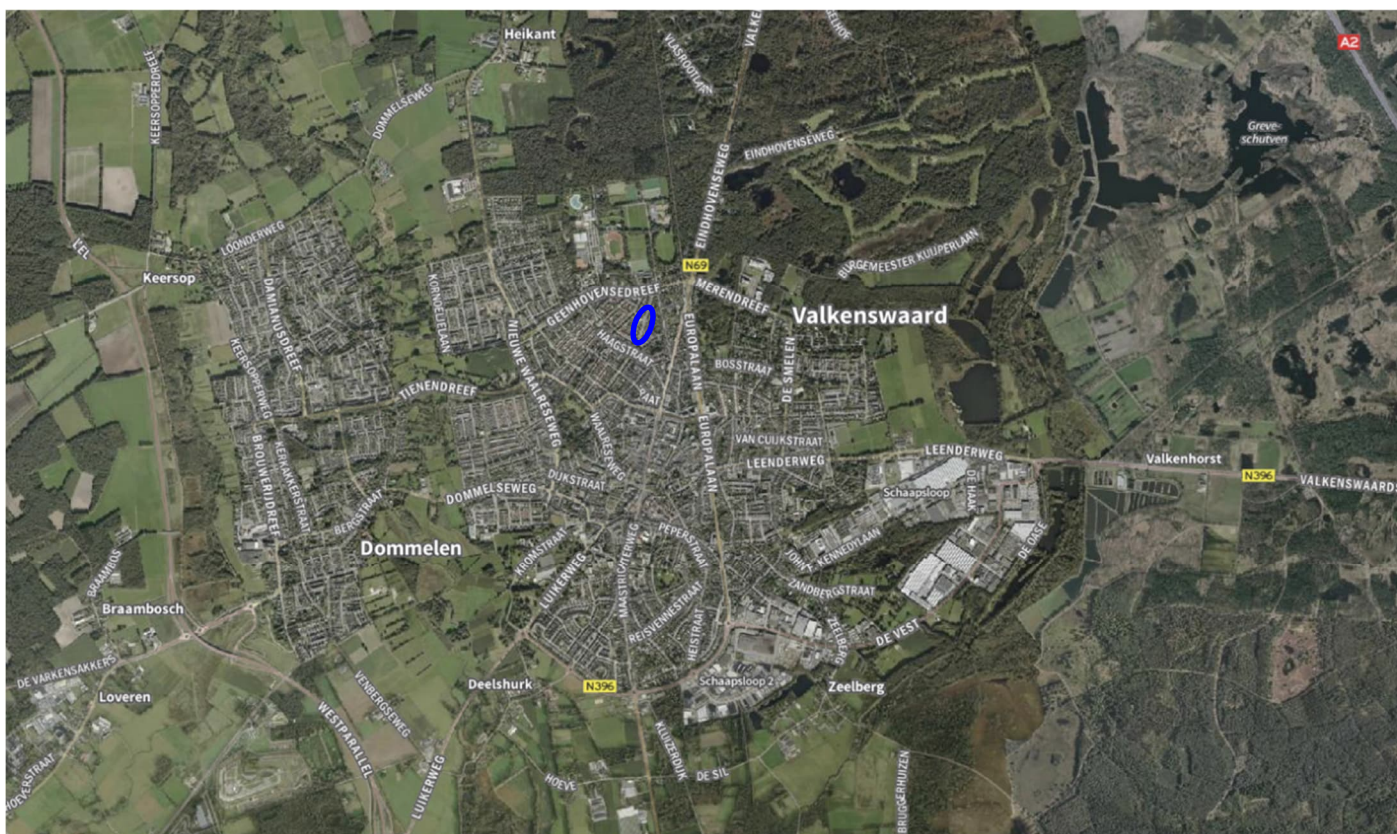
In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. De huidige situatie wordt beschreven aan de hand van het bestaande gebruik en aanwezige bebouwing in het plangebied. De toekomstige situatie beschrijft het initiatief voor het plangebied, het initiatief en de strijdigheden met het omgevingsplan. Hoofdstuk 3 beschrijft hoe participatie heeft plaatsgevonden en hoe hiermee rekening is gehouden in het wijzigingsbesluit. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 en 5 het wijzigingsbesluit getoetst aan relevant beleidskader en aan relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. Uiteindelijk volgt in hoofdstuk 7 de slotconclusie.

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT EN ZIJN OMGEVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Omgeving

Het plangebied (geheel van de deelgebieden) is gelegen rondom de Kempischebaan in Valkenswaard Noord. Het deel ten oosten van de Kempischebaan ligt in de buurt Eindhovenseweg Noord en omgeving. Het deel ten westen van de Kempischebaan maakt deel uit van de buurt Geenhoven.



Luchtfoto met ligging van het plangebied binnen Valkenswaard (blauw omlijnd) (Bron: <https://app.pdok.nl/viewer>)

De Eindhovenseweg Noord en omgeving omvat een van de oudere delen van Valkenswaard. De Eindhovenseweg vormt van oudsher een rijksverbindingsweg met Aalst en Eindhoven. Langs deze weg bevindt zich zeer gevarieerde bebouwing in functies en bouwvorm, met vlakbij het centrum gestapelde bouw tot 4 bouwlagen. Gaandeweg richting het noorden gaat het karakter van een stedelijk gebied over in een dorpskarakter. Veel woningen komen uit het eerste deel van de vorige eeuw. De achter de Eindhovenseweg liggende woonstraten bevatten voornamelijk kleinschalige eengezinswoningen, vaak direct aan de weg gesitueerd of met een marginale voortuin.

De naam Geenhoven werd meer dan vier eeuwen geleden al gebruikt voor een kleine woonbuurt met enkele oude boerderijen, die gelegen is nabij de bestaande straat met die naam. De huidige wijk Geenhoven is zeer gemêleerd van opbouw en is grotendeels ontstaan in de jaren vijftig en deels zestig. In de verkaveling is aangehaakt bij de van oudsher bestaande structuren van het gebied langs en nabij de Eindhovenseweg, die feitelijk een oude radiaal is. Op een enkele uitzondering daargelaten zijn er in de wijk alleen maar eengezinswoningen te vinden. De naoorlogse huizen hebben doorgaans weinig volume en zijn op bescheiden bouwstroken gesitueerd. Op een enkele plek heeft totale herbouw met als zodanig nieuwbouw plaatsgevonden, zoals het appartementencomplex aan de Hertogin Johannastraat, de basisschool aan de Haagstraat en het appartementencomplex Haageinderhof. Op de plaats van een voormalige kerk aan de Willibrorduslaan nabij de Haagstraat, is in de jaren negentig van de vorige eeuw seniorenhuisvesting in meerdere bouwlagen gerealiseerd. Dwars

door een gedeelte van de wijk Geenhoven loopt de brede groene dooradering van de Willibrorduslaan, die aansluit op het groeneiland rond het oude kerkhof en langs de Nieuwe Waalreseweg.

2.1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat een aantal deelgebieden (zie paragraaf 1.2 en 2.2). Binnen ieder deelgebied is een twee-onder-een-kap bungalow aanwezig. De bungalows in ieder deelgebied zijn identiek aan elkaar. Ze hebben allen een vlinderdak en de voordeur van de woningen zit in de zijgevel. De bungalows aan oostzijde van de Kempischebaan zijn gebouwd in nagenoeg dezelfde gevellijn als de naastgelegen rijwoningen. De bungalows aan de Hertogin Johannastraat en Hertog van Brabantstraat hebben een solitaire opzet, waarbij ieder woonblok door groen omzoomt wordt. Deze woningen staan als het ware achter elkaar (achterzijde van de ene woning naar de voorzijde van de andere woning gericht).



Foto van een van de bungalows aan de Kempischebaan (links) en de Zandstraat (rechts) (Bron: Google Street View (juli 2023))



Foto van de bungalows aan de Hertog van Brabantstraat (links) en de Hertogin Johannastraat (rechts) (Bron: Google Street View (juli 2023))

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Totale ontwikkeling

Initiatiefnemer is van plan om de huidige deelloccaties te herontwikkelen. Daarbij worden de bestaande bungalows gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woningen. In totaal worden 10 twee-onder-een-kap bungalows, dus in totaal 20 grondgebonden woningen, gesloopt. Daarvoor in de plaats komen 41 (sociale) huurwoningen in de volgende typologieën:

- 18 appartementen (63 m² bvo per woning), binnen één bouwmassa (deelgebied B);
- 9 eengezinswoningen (90 m² bvo per woning), verdeeld over drie rijen van drie woningen (deelgebied C1, C2 en C3);
- 7 beneden-bovenwoningen, waarvan 5 binnen deelgebied A en 2 binnen deelgebied D (Iedere beneden-bovenwoning bevat een woning op de begane grond en een woning op de verdieping. In totaal gaat het dus om (7 x 2 =) 14 woon-eenheden van ieder 43-78 m² bvo).

Daarnaast is een herinrichting van de Kempischebaan voorzien, maar deze maakt geen deel uit van dit wijzigingsbesluit.



Situatietekening nieuwbouw en herinrichting Kempischebaan (Bron: Buro Sengers)



3D-sfeerimpressie van de nieuwe bebouwing binnen de bestaande omgeving (Bron: Buro Sengers)

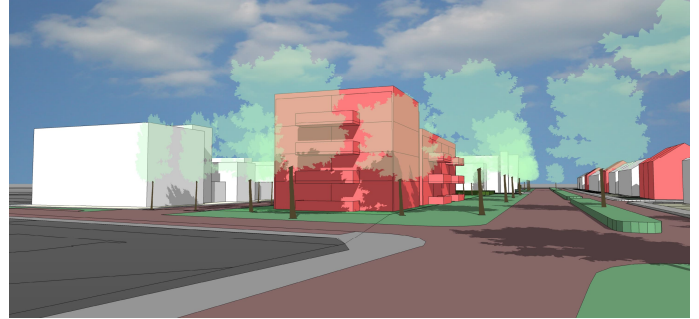
2.2.2 Appartementen (deelgebied B)

De appartementen zijn voorzien in deel gebied B. Het gaat om één gebouw van drie tot vier bouwlagen. De vier bouwlagen worden gehaald aan de zijde van de Hertog Ottostraat. Het gebouw staat hier in dezelfde gevellijn als het naastgelegen appartementen gebouw (Hertogin Johannastraat 1-11 (oneven nummers)). Direct aansluitend aan dit hogere bouwvolume staat een bouwvolume van drie bouwlagen. Samen vormen ze één geheel. Alle appartementen zijn tweezijdig georiënteerd, zijn toegankelijk via een galerij en hebben een balkon aan de andere zijde. Het volume met vier bouwlagen heeft de balkons aan de zuidzijde (Hertog Ottostraat) en de galerij aan de noordzijde, het volume met drie bouwlagen heeft de balkons aan de oostzijde (Kempischebaan) en de galerij aan de westzijde (Hertogin Johannastraat). Hier bevindt zich ook het centrale trappenhuis met lift die toegang geeft tot de galerijen. Inpandige fietsenbergingen zijn voorzien in het lagere bouwdeel aan de noordzijde van de begane grondlaag. De appartementen zijn allemaal sociale huur.



Indicatieve plattegrond van het nieuwe appartementengebouw en parkeerplaatsen in deelgebied B (Bron: Buro Sengers)

Binnen deelgebied B is een parkeercoffer met in ieder geval 14 parkeerplaatsen voorzien. Dit parkeerterrein ligt centraal ten opzichte van de verschillende deelgebieden. Er is ruimte gereserveerd voor nog vier parkeerplaatsen gereserveerd. Deze kunnen worden aangelegd als uit dat in de praktijk nodig blijkt te zijn. Het heeft echter de voorkeur om deze ruimte openbaar groen te houden.



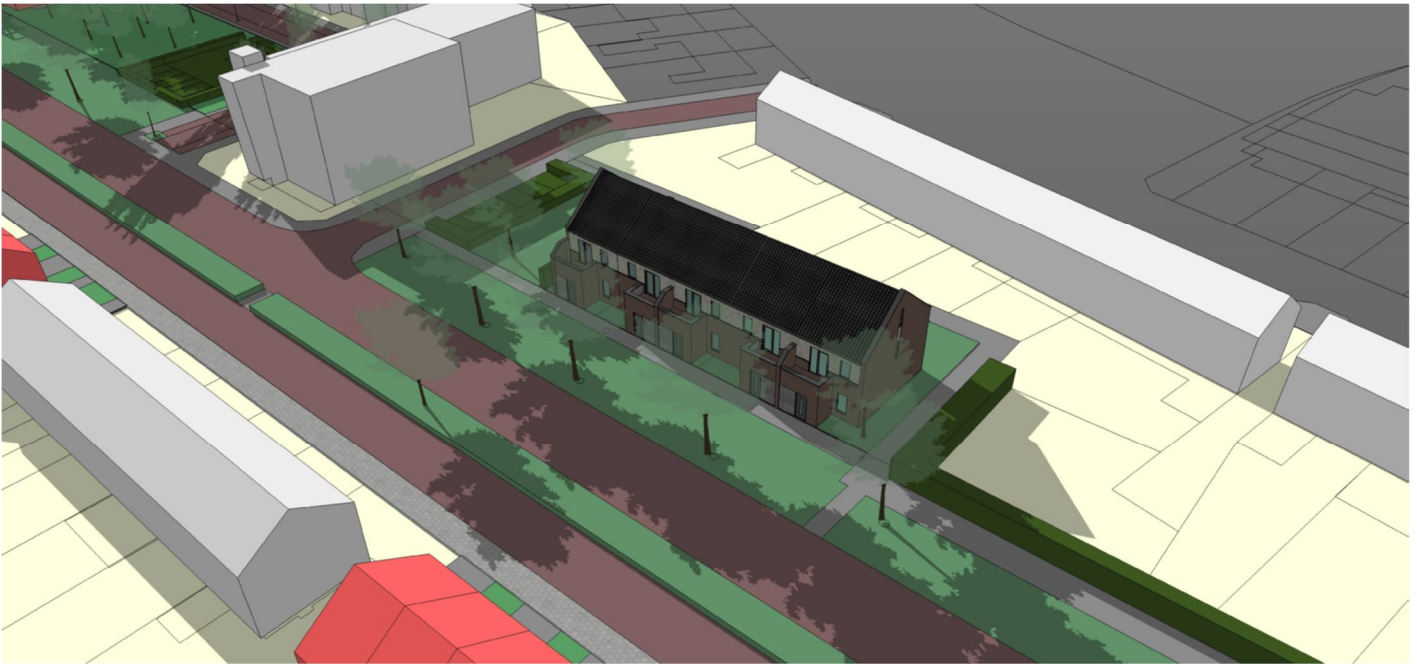
3D-sfeerimpressie van het nieuwe appartementengebouw in deelgebied B (Bron: Buro Sengers)

2.2.3 Beneden-bovenwoningen (deelgebieden A en D)

In deelgebied A komen vijf beneden-bovenwoningen met in totaal dus 10 wooneenheden. De woningen worden uitgevoerd als een rij van vijf bestaande uit twee bouwlagen met een zadeldak waarvan de nok evenwijdig aan de Kempischebaan loopt. Alle woningen krijgen hun entree aan de zijde van de Kempischebaan. De woningen op de begane grond hebben een tuin op het westen, de woningen op de verdieping een balkon op het oosten (Kempischebaan). De bergingen van de woningen bevinden zich aan de achterzijde van de tuin en zijn via een brandgang te bereiken. Aan de Hertog van Brabantstraat worden zes parkeerplaatsen gerealiseerd. Verder wordt de bebouwing in dit deelgebied, net als in de bestaande situatie, groen omzoomd. De woningen zijn allemaal sociale huur.



Indicatieve plattegrond van de beneden-bovenwoningen in deelgebied B (Bron: Buro Sengers)



3D-sfeerimpressie van de beneden-bovenwoningen in deelgebied A (Bron: Buro Sengers)
 (NB. dit is een ouder ontwerp. De woningen zijn opgeschoven in zuidelijke richting, zie ook voorgaande plattegrond)

In deelgebied D komen twee beneden-bovenwoningen met in totaal dus vier wooneenheden. De woningen worden uitgevoerd als een twee-onder-een-kap volume, bestaande uit twee bouwlagen met een zadeldak waarvan de nok evenwijdig aan de Zandstraat (nagenoeg haaks op de Kempischebaan) loopt. Alle woningen krijgen hun entree aan de zijde van de Zandstraat. De woningen op de begane grond hebben een tuin op het noorden, de woningen op de verdieping een balkon op het zuiden (Zandstraat). Aan de oost- en westzijde zijn op eigen terrein twee parkeerplaatsen voorzien. Ook komen hier de bergingen van de woningen. De woningen zijn allemaal sociale huur.



Indicatieve plattegrond van de beneden-bovenwoningen in deelgebied B (Bron: Buro Sengers)



3D-sfeerimpressie van de beneden-bovenwoningen in deelgebied D (Bron: Buro Sengers)

2.2.4 Rijwoningen (deelgebieden C1, C2 en C3)

De woningen in de deelgebieden C1, C2 en C3 worden steeds uitgevoerd in een rijtje van drie woningen, bestaande uit twee bouwlagen met een zadeldak waarvan de nok evenwijdig aan de Kempischebaan loopt. De entree van de woningen bevindt zich in de voorgevel aan de Kempischebaan. Aan de achterzijde (oostzijde) bevinden zich de tuinen. Hier staan ook de bergingen, die met een brandgang te bereiken zijn. Er worden enkele parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. De 6 hoekwoningen van deelgebieden C1, C2 en C3 zijn beoogd als middenhuur en de tussenwoningen zijn sociale huur.



Indicatieve plattegrond van de rijwoningen in de deelgebieden C1, C2 en C3 (Bron: Buro Sengers)



3D-sfeerimpressie van de rijwoningen in de deelgebieden C1, C2, en C3 (Bron: Buro Sengers)

2.2.5 Herinrichting Kempischebaan (openbare ruimte)

De gemeente is bezig met de voorbereiding voor de vernieuwing van de riolering in delen van de wijk Geenhoven, waaronder de Kempischebaan en omgeving. Het riool is oud en met de vernieuwing kan ook de wateroverlast in de omgeving Zandstraat-Kempischebaan worden opgelost. Het aanpakken van de riolering biedt ook kansen voor de herinrichting van de woonomgeving. Het totale project wordt in twee fasen uitgevoerd. Vanwege de slechte staat van het riool en de grootste wateroverlast in de omgeving van de Kempischebaan en Zandstraat, is ervoor gekozen dit gebied als eerste aan te pakken. Het definitieve ontwerp is klaar (zie situatietekening paragraaf 2.2.1) en de voorbereiding van de volgende fase zal in 2026 starten.

De herinrichting van de Kempischebaan valt buiten de scope van dit wijzigingsbesluit en komt niet voor rekening en risico van Woningbelang maar volledig voor de gemeente Valkenswaard. Wel blijven Woningbelang en gemeente Valkenswaard met elkaar in gesprek, aangezien beide werkzaamheden (bouwphase Woningbelang en herinrichting openbare ruimte door gemeente) mogelijk elkaar zullen overlappen. Daarnaast heeft Woningbelang een verplichting om te voorzien in voldoende hemelwaterberging en parkeerplaatsen. Bij de planvorming van het bouwplan van Woningbelang is rekening gehouden met de herinrichting van openbare ruimte (Kempischebaan en omgeving) door de gemeente, en andersom.



Herinrichting openbare ruimte Kempischebaan, met links de bestaande situatie en rechts de nieuwe situatie (Bron: KWS)

2.3 Planologische situatie

2.3.1 Planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt, vanwege de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024, het zogenaamde tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit zijn een aantal voormalige besluiten, plannen en regelgeving die door de gemeenten in een gebiedsdekkend omgevingsplan moeten worden verwerkt en vastgesteld. Omdat dit gebiedsdekkende omgevingsplan nog niet is vastgesteld door gemeente Valkenswaard, geldt het 'tijdelijk deel van het omgevingsplan' ter plaatse bestaande uit:

- 1) Vastgestelde bestemmingsplannen en beheersverordeningen:

- Bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord, vastgesteld 20 april 2017;
- Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren, Wonen, Retail en Waterberging', vastgesteld 2 juni 2022;

2) Lokale verordeningen:

Tot het tijdelijke deel van het omgevingsplan behoren een gemeentelijke geurverordening, verordening afvoer regen- en grondwater of erfgoedverordening (archeologische monumentenzorg) en bodemkwaliteitskaarten, mits de gemeente een dergelijke verordening heeft vastgesteld. In dit geval zijn van toepassing:

- Geurverordening Valkenswaard-Zuid en omgeving;
- Erfgoedverordening Gemeente Valkenswaard 2024

3) Bruidsschat:

- voorrangsbepalingen en overgangsrecht;
- regels over bouwwerken, open erven en terreinen;
- regels over milieubelastende activiteiten;
- regels over aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafond;
- regels over overige gemeentelijke omgevingsvergunningen.



Uitsnede bestemmingsplan Valkenswaard Noord met plangebied blauw omlind (Bron: Omgevingsloket – Regels op de kaart)

2.3.2 Strijdigheden omgevingsplan

In deze paragraaf wordt ingegaan op de strijdigheden van het bouwplan ten opzichte van het geldende omgevingsplan. Hieronder wordt kort ingegaan op verschillende onderdelen van het omgevingsplan, te weten de voormalige bestemmingsplannen en lokale verordeningen.

Bestemmingsplan Valkenswaard Noord

De deelgebieden A en B hebben een woonbestemming en bouwvlak die in de huidige situatie strak om de bebouwing ligt. Daaromheen ligt de bestemming tuin. De vlakken worden van elkaar gescheiden door een groenbestemming. De goot- en bouwhoogte ter plaatse van de bouwvlakken bedraagt 7 meter en de per bouwvlak zijn slechts twee woningen toegestaan.

De stedenbouwkundige opzet is in de beoogde situatie heel anders, waardoor de bestemmingsvlakken wonen worden overschreden. De nieuwe woningen zijn daardoor deels binnen de bestemmingen tuin en groen voorzien, waar geen woningen mogen worden gebouwd en gebruikt. Voor zover de nieuwbouw wel binnen de woonbestemming valt is het bouwvlak niet toereikend en wordt ook het maximumaantal wooneenheden overschreden. Binnen deelgebied B komen gestapelde woningen en dat is volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. Bovendien wordt daarmee de maximum bouw- en goothoogte overschreden.

Aan de oostzijde van de Kempischebaan worden de nieuwe woningen wel binnen de aanwezige woonbestemmingen gebouwd. Voor de deelgebieden C1, C2 en C3 geldt dat steeds een rij van drie woningen binnen het bestaande bouwvlak wordt opgericht. Hiermee wordt het maximum aantal wooneenheden per bouwvlak overschreden. De goot- en bouwhoogte is wel toereikend. Voor deelgebied D geldt hetzelfde, echter wordt hier ook de bouwvlakgrens aan de voorzijde overschreden.

Paraplubestemmingsplan Parkeren, Wonen, Retail en Waterberging

Dit deel van het omgevingsplan is een herziening van eerdere bestemmingsplannen op enkele specifieke onderdelen, namelijk parkeren, wonen, detailhandel en waterberging. De herziene regels voor wonen hebben betrekking op het begrip 'huishouden' in relatie tot het begrip 'wonen', waarmee specifiek wordt geregeld dat tenzij anders is bepaald een woning uitsluitend mag worden gebruikt door een huishouden. Deze regels worden in dit wijzigingsbesluit in acht genomen.

Daarnaast bevat dit paraplubestemmingsplan regels over de aanleg van voldoende waterbergingsvoorzieningen en parkeerplaatsen. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt pas verleend als vaststaat dat in relatie tot de aangevraagde activiteit voldoende waterberging en parkeerplaatsen wordt gerealiseerd en nadien als zodanig in stand worden gehouden. De verplichting ten aanzien van parkeren geldt ook bij een omgevingsvergunning voor het wijzigen of uitbreiden van een functie. Deze regels worden in dit wijzigingsbesluit in acht genomen.

Ten slotte bevat het paraplubestemmingsplan bepalingen ten aanzien van detailhandel en bedrijventerrein Schaapsloop. Deze bepalingen zijn voor dit wijzigingsbesluit niet relevant, omdat het plangebied niet op dit bedrijventerrein ligt en geen detailhandel mogelijk maakt.

Lokale verordeningen

Gemeente Valkenswaard beschikt niet over een hemelwaterverordening, maar wel over de Erfgoedverordening gemeente Valkenswaard 2024 en de Geurverordening Valkenswaard-Zuid en omgeving.

In de Geurverordening Valkenswaard-Zuid en omgeving zijn voor bepaalde gebieden geurnormen opgenomen in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij (thans onderdeel Besluit kwaliteit leefomgeving). Het gaat om de gebieden woonkern Dommelen, woongebied Valkenswaard-Zuid, gemengd gebied Valkenswaard-Zuid en bedrijventerrein Valkenswaard-Zuid. Het plangebied ligt niet binnen een van deze gebieden en maakt ook geen veehouderij mogelijk. Dit deel van het omgevingsplan is dan ook niet relevant voor dit wijzigingsbesluit. Het wijzigingsbesluit is niet in strijd met deze verordening.

De bepalingen uit de Erfgoedverordening Gemeente Valkenswaard 2024 die over archeologie gaan (archeologische monumenten en vangnetbepaling archeologie), maken deel uit van het omgevingsplan. Binnen het plangebied is geen sprake van een archeologisch monument. De vangnetbepaling is alleen van toepassing in gevallen dat een voormalig bestemmingsplan niet in een passende regeling voor archeologie voorziet. In het bestemmingsplan Valkenswaard-Noord is hier voor dit plangebied echter al in voorzien (dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4), waardoor de vangnetbepaling in dit geval niet relevant is.

Bruidsschat

De bruidsschat bevat onder andere bepalingen over vergunningvrij bouwen. Het is niet mogelijk om dit bouwplan in zijn geheel vergunningvrij te realiseren.

Wijziging omgevingsplan

Om het bouwplan te kunnen realiseren is ervoor gekozen het omgevingsplan specifiek voor deze locatie te herzien. Daarbij wordt een nieuwe set regels gemaakt die, verbonden aan een herziene verbeelding, voor deze locatie het juridisch-planologische kader gaat vormen. Deze set regels is echter wel onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Valkenswaard. Dit wijzigingsbesluit gaat gepaard met een motivering waarin wordt onderbouwd dat met het voorgenomen bouwplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat wordt voldaan aan de instructieregels van het Rijk en de provincie. Voorliggend document bevat die motivering.

3. PARTICIPATIE

De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. In dit hoofdstuk wordt daarom aandacht besteed aan dit onderdeel van het besluitvormingsproces.

3.1 Participatie omgeving

Voor de totstandkoming van het voorgenomen plan heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. Een verslag hiervan is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

3.2 Wijzigingsbesluit omgevingsplan

3.2.1 Ontwerp wijzigingsbesluit

Een ontwerp van het wijzigingsbesluit is na voorafgaande kennisgeving voor de duur van zes weken (van 11 december 2025 tot en met 21 januari 2026) als ontwerp ter inzage gelegd. Tijdens deze periode heeft iedereen de mogelijkheid gehad om zienswijzen op het wijzigingsbesluit naar voren te brengen.

Tijdens de zienswijzentermijn zijn vier zienswijzen kenbaar gemaakt. De zienswijzen zijn (geanonimiseerd) samengevat en beantwoord in een Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Deze nota is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het juridisch bindende deel (regels en verbeelding) van deze wijziging van het omgevingsplan. Wel hebben de zienswijzen geleid tot de volgende aanpassingen van de motivering:

- Er is een aanvullende bezonningsstudie uitgevoerd voor deelgebied A. Deze bezonningsstudie is toegevoegd als bijlage. De resultaten zijn verwerkt in paragraaf 5.18 van deze motivering;
- In paragraaf 5.14 is de passage over autoparkeren verduidelijkt.

Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het gaat met name om enkele aanpassingen (kennelijke verschrijving of geactualiseerd beleid) in de motivering. Dit heeft niet geleid tot wijzigingen in het planvoornemen en het juridisch bindende deel van dit TAM-omgevingsplan (regels en verbeelding). Wel is gebleken dat op de verbeelding abusievelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' niet was opgenomen terwijl dit wel had moeten. Dit is hersteld. Ten slotte is een artikelsgewijze toelichting toegevoegd.

3.2.2 Vaststelling wijzigingsbesluit

Deze wijziging van het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Kempischebaan Valkenswaard" is door het college van B&W vastgesteld op 19 mei 2026. Het plan zal na voorafgaande kennisgeving vanaf 28 mei 2026 voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld door belanghebbenden.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt beknopt het relevante ruimtelijke beleidskader beschreven op de verschillende overheidsniveaus (rijk, provincie, regionaal, waterschap en gemeente).

4.1 Rijk

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;

Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

Toetsing

De vier ambities uit de NOVI zijn verder uitgewerkt in 26 beleidskeuzes, die in de toelichting van de NOVI zijn vertaald naar 21 Nationale belangen. Gezien de aard van dit wijzigingsbesluit zijn vooral de volgende nationale belangen relevant:

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

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 5 is de onderbouwing terug te vinden in paragraaf 5.11 (Ladder voor duurzame verstedelijking). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke

ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Op deze plek volstaat de conclusie dat sprake is van een duurzame ontwikkeling die aansluit op de woningbehoeften.

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 2 kan worden opgemerkt dat in Hoofdstuk 5 het wijzigingsbesluit aan de hand van de relevante aspecten in de fysieke leefomgeving is gemotiveerd, gevolgd door een algehele afweging van het wijzigingsbesluit in Hoofdstuk 7. Op deze plek volstaat de conclusie dat met het wijzigingsbesluit sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Overige nationale belangen zijn minder van belang voor dit wijzigingsbesluit, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit wijzigingsbesluit minder relevant thema betrekking hebben.

Het wijzigingsbesluit past binnen de beleidskaders van de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. Het Omgevingsbesluit regelt onder meer welk bestuursorgaan bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen, de betrokkenheid van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming, procedures en een aantal op zichzelf staande onderwerpen zoals de milieueffectrapportage. Het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwen leefomgeving geven aan, aan welke regels burgers en bedrijven zich moeten houden bij bepaalde activiteiten.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. In het Bkl staan dan ook regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

In het Bkl staan instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De instructieregels gaan over:

- waarborgen van de veiligheid
- beschermen van de waterbelangen
- beschermen van de gezondheid en van het milieu
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed
- behoud van ruimte voor toekomstige functies
- behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Toetsing

Met behulp van de digitale voorziening 'Regels op de kaart' (Omgevingsloket) is voor het plangebied bepaald welke gebiedsgerichte instructieregels uit het Bkl voor dit wijzigingsbesluit relevant zijn. Uit raadpleging van 'Regels op de kaart' blijkt dat het plangebied is gelegen binnen een gebied waar hyperscale datacentra zijn uitgesloten. Het wijzigingsbesluit voorziet niet in een datacentrum. Daarnaast ligt het plangebied volgens het Bkl binnen een gebied waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren. Het Bkl stelt binnen dergelijke gebieden regels aan maximale bouwhoogten van windturbines om verstoring van het radarbeeld te voorkomen. Dit wijzigingsbesluit voorziet niet in windturbines en geteeld op de bouwhoogten die mogelijk worden gemaakt vormt dit wijzigingsbesluit geen belemmering voor de werking van het nabijgelegen radarstation.

Voor zover thematische instructieregels uit het Bkl van belang zijn voor dit wijzigingsbesluit, vindt een afweging van deze instructieregel plaats in Hoofdstuk 5 van deze motivering.

Overige instructieregels uit het Bkl zijn minder van belang voor dit wijzigingsbesluit, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit wijzigingsbesluit minder relevant thema betrekking hebben.

4.2 Provincie

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdpogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

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

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Voor sommige van ambities zijn regels nodig om ze te kunnen realiseren. Provincie Noord-Brabant heeft daarom een Omgevingsverordening vastgesteld. In volgende subparagraaf wordt het wijzigingsbesluit getoetst aan de instructieregels uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 5 december 2023 vastgesteld door Provinciale Staten. In de Omgevingsverordening staan regels voor:

- Initiatiefnemers, inwoners en bedrijven. Dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen of een vergunning moet aanvragen voordat je met de activiteit mag beginnen.
- Bestuursorganen van de overheid. Dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels geeft de provincie een opdracht aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan een waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Toetsing

In dit geval zijn alleen de instructieregels voor gemeenten relevant. Hierna wordt aan deze instructieregels getoetst. De instructieregels zijn in de meeste gevallen gekoppeld aan een werkingsgebied. Volgens de verbeelding van de Omgevingsverordening ligt het plangebied binnen de volgende werkingsgebieden:

- Stedelijk gebied (kaart 5: Basiskaart stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant)
- Beperking grootschalige logistiek (kaart 5: Basiskaart stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant)
- Stalderingsgebied (kaart 6: Specifieke ontwikkelingen en maatwerk landelijk gebied)

Daarnaast gelden te allen tijde de algemene instructieregels 'Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies'.

Stedelijk gebied

Artikel 5.31 (Externe werking Natuur Netwerk Brabant) bepaalt dat een nieuwe ontwikkeling die binnen 'Stedelijk gebied' plaatsvindt en die aantasting van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant geeft, de negatieve effecten waar mogelijk moet beperken en de overblijvende, negatieve effecten moet compenseren. Deze bepaling is niet van toepassing op aantasting door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In paragraaf 5.15 is gemotiveerd dat dit bouwplan gelet op de ligging ten opzichte van Natuur Netwerk Brabant geen negatieve effecten tot gevolg zal hebben. Compensatie is dan ook niet aan de orde.

Artikel 5.55 (Duurzame stedelijke ontwikkeling) bepaalt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals wonen, werken of voorzieningen in beginsel binnen 'Stedelijk gebied' plaatsvindt en dat daarbij gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling past binnen regionale afspraken en dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 5.11 van deze motivering is gemotiveerd dat er in regionaal verband voldoende ruimte is voor de bouw van 41 woningen (netto toevoeging van 21 woningen) en dat met deze ontwikkeling sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Er is immers sprake van:

- een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Dit blijkt uit de onderbouwing in hoofdstuk 5 van deze motivering;
- zorgvuldig ruimtegebruik, doordat herstructurering plaatsvindt op meerdere bestaande bouwpercelen binnen stedelijk gebied, waarbij verouderde woningen die niet meer aansluiten bij de hedendaagse woonvraag en kwaliteitseisen worden gesloopt om plaats te maken van nieuwe woningen die dat wel doen. Daarbij vindt op een verantwoorde manier verdichting plaats;
- klimaatadaptatie. Verouderde woningen worden gesloopt en vervangen door woningen die voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voor wat betreft de energievraag (duurzame energie en goede isolatie). Bestaande bomen worden zo veel mogelijk behouden en gemeente Valkenswaard zal bij de herinrichting van de openbare ruimte nieuwe bomen aanplanten, om schaduwplekken te creëren en daarmee hittestress tegen te gaan. Verder wordt hemelwater dat op verhard oppervlak terecht komt wordt afgekoppeld en ter plaatse verwerkt. Hierbij is een koppeling gelegd met de herinrichting van de openbare ruimte door de gemeente (zie paragraaf 5.4);
- toepassing van duurzame energie. De woningen zullen voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen waardoor het energieverbruik zo gering mogelijk is.
- een bijdrage aan een duurzame, concurrerende economie. Het wijzigingsbesluit betreft een kleinschalig lokaal woningbouwplan dat zowel kwalitatief als kwantitatief bijdraagt aan een gezonde woningmarkt. Een gezonde woningmarkt is gelet op het aantrekken of vestigen van personeel gunstig voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven, al zal het wijzigingsbesluit daar maar een bescheiden bijdrage aan leveren.

Mogelijkheden voor duurzame mobiliteit zijn gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van een OV-knooppunt beperkt. Op ongeveer 500-650 meter ten noordoosten van het plangebied is een bushalte aanwezig (vier maal per uur een bus richting Eindhoven Centraal Station). Op ongeveer een kilometer loopafstand richting het zuiden ligt het centrum van Valkenswaard met onder andere een cultureel centrum, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, diverse horeca en detailhandel, en een supermarkt. Sportvoorzieningen liggen op ongeveer 700 meter ten noordwesten, middelbaar onderwijs op ongeveer 900 meter ten noordoosten en een basisschool ligt om de hoek (450 meter ten westen).

De overige regels binnen dit werkingsgebied (Toedeling beheer vaarwegen, Veehouderij in stedelijk gebied, Windturbine in stedelijk gebied, Ruimte-voor-Ruimtekaavel) zijn niet aan de orde omdat hiervan geen sprake is bij dit wijzigingsbesluit.

Beperkingen grootschalige logistiek.

Artikel 5.56a (Grootschalige logistiek) stelt beperkingen aan de ontwikkeling van grootschalige logistiek. Deze regels zijn niet aan de orde omdat hiervan geen sprake is bij dit wijzigingsbesluit.

Stalderingsgebied

Binnen het Stalderingsgebied (Artikel 5.66 Aanvullende regels staldieren) gelden regels over de toename van de oppervlakte aan dierenverblijf voor hokdieren op agrarische bedrijven. Dit wijzigingsbesluit heeft geen betrekking op een bestaand of nieuw agrarisch bedrijf. De regels voor stalderingsgebieden zijn in dit geval dan ook niet relevant.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 5.1.2 van de Omgevingsverordening is bepaald dat bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling moet worden gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Daarbij moet rekening worden gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbepaling, en meerwaardecreatie.

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. De ontwikkeling maakt gebruik van meerdere bestaande bouwpercelen binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbij worden verouderde woningen gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woningen, waarbij een verantwoorde verdichting plaatsvindt. Er is dan ook sprake van een herstructureringslocatie. Zoals in paragraaf 5.11 van deze motivering te zien is, is voor de toevoeging van woningen toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

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

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

Al deze aspecten komen terug in deze motivering bij het wijzigingsbesluit. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het plan voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening is gehouden met de verschillende thema's binnen de lagen (zie Hoofdstuk 5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving).

De meerwaardecreatie op deze locatie zit in het feit dat op een duurzame wijze verdichting plaatsvindt op bestaande bouwpercelen binnen bestaand stedelijk gebied. Verouderde sociale huurwoningen die niet meer voldoen aan de hedendaagse woonvraag en kwaliteitseisen worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woningen die wel aan deze vraag en eisen voldoen. Door slim om te gaan met de beschikbare ruimte kunnen meer woningen binnen dezelfde ruimte worden teruggebouwd, zonder dat dit ten koste gaat van openbaar groen, het stedenbouwkundige karakter van de woonbuurt of voor onacceptabele parkeerdruk in de omgeving zorgt.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor dit plan zijn en dat er sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Overige instructieregels

Overige instructieregels zijn voor dit plan niet relevant. Gelet op het voorgaande past de ontwikkeling binnen de regels van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Regio

4.3.1 Brabantse Agenda Wonen

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

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

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

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

Toetsing

Dit wijzigingsbesluit voorziet per saldo in de toevoeging van 21 wooneenheden aan de woningvoorraad (41 nieuwe woningen minus de 20 bestaande woningen die worden gesloopt). De nieuwe woningen worden gerealiseerd door middel van herontwikkeling van meerdere bestaande bouwpercelen binnen bestaand stedelijk gebied.

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

4.3.2 Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant

Op 11 december 2025 is de herijking van de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant vastgesteld door de stuurgroep Woondeal Zuidoost-Brabant namens de 21 gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven, 13 woningcorporaties in de Metropoolregio, provincie Noord-Brabant en de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. In de herijking wordt rekening gehouden met de nieuwste bevolkings- en woningbehoefteprognoses van de provincie Noord-Brabant én met de extra opgave vanuit het convenant Beethoven.

Hierin is voor Valkenswaard opgenomen dat er van 2022-2030 1.495 woningen gebouwd moeten worden. Van 2022 tot en met 2024 zijn er al 568 opgeleverd. Dit betekent dat er nog een resterende opgave overblijft van 927 woningen te realiseren van 2025-2030. In de Woondeal wordt uitgegaan van 2/3 deel betaalbaar. Hiervan moet 30% van het totaal sociale huur zijn. Dit betekent een opgave van 618 betaalbare woningen (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop), waarvan 278 sociale huurwoningen moeten zijn.

Toetsing

Voorliggend wijzigingsbesluit voorziet in 35 sociale huur en 6 middeldure huurwoningen, maar er worden ook 20 sociale huurwoningen gesloopt. De zes hoekwoningen van deelgebieden C1, C2 en C3 zijn beoogd als middenhuur en de overige woningen (35 woningen / appartementen) zijn sociale huur. Het plan voorziet dan ook in een netto toevoeging van 15 sociale huur en 6 middeldure huurwoningen. Zodoende wordt een mooi bijdrage geleverd om ook de komende jaren in voldoende sociale huurwoningen te voorzien.

4.4 Gemeente

4.4.1 Omgevingsvisie Valkenswaard 1.0

De gemeenteraad van Valkenswaard heeft op 15 oktober 2024 de Omgevingsvisie Valkenswaard 1.0 vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de ambities en keuzes voor een gezonde, veilige en groene fysieke leefomgeving in de gehele gemeente.

De gemeente Valkenswaard heeft de volgende ambities opgesteld:

1. wonen in een bruisend dorp met een sociaal en groen karakter;
2. ontspannen en recreëren in de tuin van Brainport;
3. een bereikbaar en aantrekkelijk dorp om te werken en ondernemen;

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is met name ambities 1 relevant.

Toetsing

De ontwikkeling voorziet in de sloop van 20 woningen om plaats te maken voor 41 nieuwe woningen, waarbij op een verantwoorde wijze wordt verdicht. Bestaande verouderde woningen worden vervangen door woningen die voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen en woonwensen. De verdichting gaat niet ten koste van het openbaar groen en past bij de stedenbouwkundige schaal en korrelgrootte van de buurt waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Door de herinrichting van met name deelgebieden A en B in combinatie met de herinrichting van de Kempischebaan wordt het groene karakter van de woonomgeving versterkt. De ontwikkeling past dan ook binnen de ambitie om wonen mogelijk te maken in een bruisend dorp met een sociaal en groen karakter. De ontwikkeling is niet in strijd met het beleid zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie 1.0.

4.4.2 Woonvisie 2023-2027 Goed wonen in Valkenswaard

De gemeenteraad heeft in november 2023 de woonvisie 2023–2027 vastgesteld en geeft daarmee richting aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van volkshuisvesting. Hierin is het belang van de woondeal nadrukkelijk verankerd. In de in maart 2023 ondertekende regionale woondeal Zuidoost-Brabant committeren de samenwerkende partijen (de 21 MRE-gemeenten, woningcorporaties, provincie Noord-Brabant en Rijksoverheid) zich aan de opgave om in Zuidoost-Brabant in de periode 2022 – 2030 minimaal 45.000 woningen te bouwen. Deze woondeal is de start van een langjarige samenwerking om de woningbouwproductie te vergroten. Dit met aandacht voor vraagstukken als onder andere betaalbaarheid en duurzaamheid.

In het bij de woonvisie behorende uitvoeringsprogramma heeft het college van B&W opgenomen ervoor te willen zorgen dat de bestaande nieuwbouwprogrammering zo goed mogelijk aansluit bij de ambities in de regionale woondeal. Daartoe is het woningbouwprogramma voor 2024–2027 opgesteld. Deze periode komt overeen met de resterende looptijd van de vigerende woonvisie. Gelet op het belang van de woondeal, wordt in de woningbouwprogrammering tevens teruggekeken naar de jaren 2022 en 2023 en is er een doorkijk gemaakt naar de periode 2028–2030. Ook omdat een deel van de woningbouwprojecten die in de periode 2024-2027 in gang worden gezet, zullen worden gerealiseerd in de navolgende jaren.

Een actueel woningbouwprogramma met een goede analyse van de plancapaciteit, afgezet tegen de gemeentelijke beleidsdoelen en regionale afspraken, is de basis om waar nodig bij te sturen. Het woningbouwprogramma is daarmee tevens een belangrijk vertrekpunt voor gesprekken met woningcorporatie(s) over prestatieafspraken en over nieuwbouwprojecten met hen alsmede projectontwikkelaars. Alsmede voor besluitvorming over plannen.

Toetsing

Dit wijzigingsbesluit voorziet netto in de toevoeging van 21 (sociale) huurwoningen. Er worden 20 sociale huurbungalows gesloopt om plaats te maken voor een gevarieerd aanbod aan sociale- en midden-huurwoningen, waaronder grondgebonden woningen en kleine appartementen. Hiermee wordt kwalitatief gezien beter op de veranderde woonbehoeften ingespeeld en wordt kwantitatief gezien voorzien in een uitbreiding van het (sociale) huuraanbod. De ontwikkeling past dan ook binnen de doelstellingen van de woonvisie.

4.4.3 Woningbouwprogramma 2024-2027

In 2023 heeft gemeente Valkenswaard de actuele woonvisie vastgesteld en de regionale woondeal ondertekend. Vervolgens is de woningbouwprogrammering naar aanleiding hiervan geactualiseerd. Een actueel woningbouwprogramma met een goede analyse van de plancapaciteit, afgezet tegen de gemeentelijke beleidsdoelen en regionale afspraken, is de basis om daar waar nodig bij te sturen. Het woningbouwprogramma is daarmee tevens een belangrijk vertrekpunt voor gesprekken met woningcorporatie(s) over prestatieafspraken en over nieuwbouwprojecten met hen en projectontwikkelaars. En daarna voor besluitvorming over plannen.

Toetsing

De locatie 'Hertogin Johannastraat' maakt deel uit van de woningbouwprogrammering en omvat 8 woningen zachte plancapaciteit. In het geactualiseerde woningbouwprogramma is het belang van het 'hard maken' van zachte plannen

benoemd. Daarbij is ook benoemd dat zachte plannen nog voldoende kunnen worden gewijzigd om kwantitatief, maar ook kwalitatief een impuls te geven aan de woningvoorraad.

Bij kleinere projecten is het vaak lastig om aan ieder aspect van de betaalbaarheidsdoelstellingen te voldoen, zeker als het initiatief niet bij een woningcorporatie ligt. Ook is het voor een woningcorporatie aantrekkelijker om haar woningen te concentreren. Woningcorporatie Woningbelang heeft dan ook het plan opgevat om niet 8, maar 21 woningen aan de voorraad toe te voegen op en rondom de locatie Hertogin Johannastraat.

Zoals uit paragraaf 4.3 (regionaal beleid) is gebleken, is er regionaal voldoende ruimte om een groter aantal sociale- en midden-huurwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Zeker omdat voor deze vorm van herstructurering binnen stedelijk gebied ruim baan wordt gegeven in de Brabantse Agenda Wonen. Zodoende kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid.

4.4.4 Klimaatstresstest

In 2019 heeft gemeente Valkenswaard in het kader van het Gemeentelijk RioleringsPlan 2019-2022 een klimaatstresstest uit laten voeren. Dit is gedaan om inzicht te krijgen in de kwetsbaarheden binnen de gemeente op de thema's hitte, droogte en wateroverlast en waterveiligheid.

Toetsing

Op basis van de klimaatkaart is te zien dat de Kempischebaan ter hoogte van het plangebied een aandachtsgebied voor wateroverlast is (lage prioritering). Gemeente Valkenswaard is daarom van plan om hier het riool te vervangen en de openbare ruimte te herinrichten. Dit valt buiten de reikwijdte van dit wijzigingsbesluit. Door het hemelwater zo veel mogelijk binnen de eigen deelpercelen te verwerken wordt een bijdrage geleverd aan het voorkomen van wateroverlast. In de waterparagraaf (paragraaf 5.4) komt dit verder aan orde.



Uitsnede klimaatkaart gemeente Valkenswaard. Het plangebied is groen omcirkeld.

4.4.5 Agenda 22

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

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

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

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

Toetsing

Bij de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de realisatie van dit bouwplan zal worden beoordeeld of op gebouwniveau aan bovenstaande wordt voldaan. Voor wat betreft de openbare ruimte kan worden vermeld dat deze door de gemeente Valkenswaard wordt ingericht volgens de zelf vastgestelde Kaders inrichting openbare ruimte 2019 (KIOR). Het KIOR geeft de kaders die gehanteerd moeten worden bij de inrichting van de openbare ruimte en binnen die kaders is rekening gehouden met het belang van mindervaliden.

5. ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

5.1 Algemeen

5.1.1 Beoordelingskader

Een besluit tot wijziging van een omgevingsplan moet gepaard gaan met een motivering waarin is aangetoond dat het besluit niet in strijd is met de instructieregels van het Rijk (Besluit kwaliteit leefomgeving; Bkl) en de provincie (Omgevingsverordening Noord-Brabant). Ook moet worden onderbouwd dat er met het besluit sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal).

In paragraaf 5.1.2 worden in tabelvorm de aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld waarvoor in het Bkl instructieregels zijn gegeven. In paragraaf 5.1.3 is datzelfde gedaan voor aspecten van de fysieke leefomgeving waarvoor het Bkl geen instructieregels geeft, maar waarvoor het in het kader van etfal wel van belang is om deze in de afweging mee te nemen. In paragraaf 4.2.2 is de Omgevingsverordening van de provincie behandeld en zijn de relevante instructieregels benoemd. Voor zover deze instructieregels betrekking hebben op een thema van de fysieke leefomgeving, wordt verderop in hoofdstuk 5 aan deze instructieregels getoetst.

Naast etfal en de instructieregels van het Rijk en de provincie, moet ook rekening worden gehouden met het eventueel van toepassing zijn van de volgende besluiten:

- *Instructies rijk en instructies provincie:* Een instructie is een eenmalige opdracht van een hoger bestuursorgaan aan een lager bestuursorgaan. Met een instructie wordt aangegeven hoe taken of bevoegdheden moeten worden uitgevoerd en binnen welke termijn;
- *Vorbereidingsbesluit en voorbeschermingsregels:* Met een voorbereidingsbesluit voorkomt de overheid activiteiten die in strijd zijn met nieuwe regels die in voorbereiding zijn. Dit heet voorbereidingsbescherming. Een voorbereidingsbesluit bevat voorbeschermingsregels;
- *Projectbesluit:* Het projectbesluit is een instrument voor waterschappen, provincies en het Rijk voor het mogelijk maken van vaak complexe projecten met een publiek belang. Het projectbesluit vervangt het Tracébesluit uit de Tracéwet, het inpassingsplan uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het projectplan uit de Waterwet.
- *Maatwerkregel:* Een maatwerkregel is een lokale uitwerking van een algemene regel van het Rijk of de provincie. Decentrale bestuursorganen kunnen alleen maatwerkregels stellen als ze daarvoor de bevoegdheid krijgen van een hoger bestuursorgaan. Het Rijk en de provincie geven de mogelijkheid tot het stellen van een maatwerkregel expliciet aan bij de algemene regels in hun AMvB of omgevingsverordening.

Geen van de in de opsomming hierboven genoemde besluiten is van toepassing op het plangebied dan wel het planvoornemen. Het wijzigingsbesluit wordt dan ook niet belemmerd door een van deze besluit op een hoger overheidsniveau.

5.1.2 Instructieregels Bkl

De instructieregels van het Rijk staan in hoofdstuk 5 van het Bkl. In tabel 5.1 wordt per aspect van de fysieke leefomgeving gemotiveerd of de instructieregels uit het Bkl voor dit wijzigingsbesluit relevant zijn of niet. Op de relevante onderdelen wordt verderop in dit hoofdstuk nader ingegaan. Voor de aspecten die niet relevant zijn voor dit wijzigingsbesluit volstaat de beknopte motivering in navolgende tabel.

Tabel 5.1: Instructieregels Bkl

Thema	Afdelingen en paragrafen Bkl	Relevant voor de ontwikkeling
Dienstenrichtlijn	§ 5.1.1. Algemene bepalingen artikel 5.1a.	Nee, het wijzigingsbesluit voorziet niet in (de huisvesting van) diensten anders dan diensten die als beroep of bedrijf aan huis worden uitgevoerd en binnen iedere reguliere woning zijn toegestaan.

Omgevingsveiligheid	§ 5.1.2. Waarborgen van de veiligheid	Ja, zie paragraaf 5.3
Water	§ 5.1.3. Beschermen van de waterbelangen	Ja, zie paragraaf 5.4
Luchtkwaliteit	§ 5.1.4.1. Kwaliteit van de buitenlucht	Ja, zie paragraaf 5.5
Geluid door activiteiten	§ 5.1.4.2. Geluid door activiteiten	Ja, zie paragraaf 5.6
Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen	§ 5.1.4.2a. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Ja, zie paragraaf 5.7
Geluid rond luchthavens	§ 5.1.4.3. Geluid rond luchthavens	Nee, het plangebied ligt niet binnen de geluidcontour van een luchthaven.
Trillingen	§ 5.1.4.4. Trillingen	Nee, het plangebied maakt geen trillingsgevoelige gebouwen mogelijk in de nabijheid van activiteiten waarbij continue en/of herhaald voorkomende trillingen vrijkomen en het wijzigingsbesluit voorziet hier zelf ook niet in.
Slagschaduw van windturbines	§ 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines	Nee, in de omgeving van het plangebied komen geen windturbines voor en het wijzigingsbesluit maakt geen windturbines mogelijk.
Bodemkwaliteit	§ 5.1.4.5. Bodemkwaliteit	Ja, zie paragraaf 5.8
Geur	§ 5.1.4.6. Geur	Ja, zie paragraaf 5.9
Cultureel erfgoed (aardkunde, archeologie en cultuurhistorie)	§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Ja, zie paragraaf 5.10
Landschappelijke kwaliteiten Kust, PKB-Waddenzee en Waddengebied	§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Nee, het plangebied ligt niet binnen of nabij de kust, PKB-Waddenzee en Waddengebied
Ladder voor duurzame verstedelijking	§ 5.1.5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking	Ja, zie paragraaf 5.11
Nationale belangen binnen de fysieke leefomgeving	§ 5.1.6. Behoud van ruimte voor toekomstige functies; § 5.1.7. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	Nee, gezien de aard en omvang van het bouwplan in relatie tot de ligging van het plangebied vormt het wijzigingsbesluit geen belemmering voor het behoud van ruimte voor functies van nationaal belang. Ook heeft het wijzigingsbesluit geen nadelige gevolgen voor de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen van nationaal belang.
Aanwijzing woningbouwcategorieën	§ 5.1.7a. Gebruik van bouwwerken	Nee, voor dit wijzigingsbesluit is het niet nodig om regels te stellen over te realiseren categorieën woningen.
Toegankelijkheid openbare buitenruimte	§ 5.1.8. Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	Ja, zie paragraaf 5.12

5.1.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om een goede belangenafweging te kunnen maken is het in het kader van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (etfal) belangrijk om stil te staan bij de volgende aspecten van de fysieke leefomgeving waarvoor in het Bkl geen instructieregels zijn opgenomen. Deze thema's komen terug in tabel 5.2. Op de relevante onderdelen wordt verderop in dit hoofdstuk nader ingegaan. Voor de aspecten die niet relevant zijn voor dit wijzigingsbesluit volstaat de beknopte motivering in navolgende tabel.

Tabel 5.2: Thema's in het kader van ETFAL

Thema	Wettelijk kader	Relevant voor de ontwikkeling
Gezondheid	§ 5.1.4. Bkl behandelt enkele thema's in het kader van gezondheidsbescherming. Gezondheidsbevordering volgt uit provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In het kader van ETFAL is een integrale benadering nodig.	Ja, paragraaf 5.13
Gezondheidsrisico's vanwege veehouderijen	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, het plangebied ligt niet binnen 2 km van een geitenhouderij of endotoxine invloedssfeer van een varkens- of pluimveehouderij.
Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van gronden waar (mogelijk) sprake is van een spuitzone.
Mobiliteit en parkeren	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, zie paragraaf 5.14
Natuurbescherming NNN	Afdeling 7.3 van het Bal.	Nee, het plangebied ligt niet binnen Natuur Netwerk Nederland, zie paragraaf 5.15
Ecologie: gebiedsbescherming	Afdeling 11.1 van het Bal.	Ja, zie paragraaf 5.15
Ecologie: soortenbescherming	Afdeling 11.2 van het Bal.	Ja, zie paragraaf 5.16
Ecologie: houtopstanden	Afdeling 11.3 van het Bal.	Ja, zie paragraaf 5.17
Bezoning / schaduwhinder (niet zijnde slagschaduw windturbines)	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, zie paragraaf 5.18
Windhinder	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, zie paragraaf 5.19
Lichthinder	In het kader van ETFAL wel in de belangenafweging betrokken.	Nee, binnen het plangebied worden geen activiteiten of bouwwerken mogelijk gemaakt met enige vorm van lichtuitstraling (bijvoorbeeld bedrijfsterrein, sportveld of glastuinbouw met assimilatieverlichting), anders dan reguliere straat- en erfverlichting. Hinder van dergelijke activiteiten is niet te verwachten omdat deze niet in de omgeving voorkomen.
Duurzaamheid en klimaatadaptatie	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, paragraaf 5.20
Kabels en leidingen	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, paragraaf 5.21

5.2 Mer-beoordeling

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een bopa project-merplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn mer-plichtig als wordt voldaan aan de drempelwaarden uit kolom 2 en mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. In kolom 4 staat aangegeven bij welk besluit de mer-(beoordelings)plicht geldt. Als hier het omgevingsplan wordt genoemd, wordt hieronder ook de omgevingsvergunning voor een bopa verstaan.

Voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W. In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen. Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 41 woningen door sloop en nieuwbouw, verdeeld over meerdere deelgebieden. Dit is een activiteit uit kolom 1 van Bijlage V van het Ob en valt onder categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen'. Volgens kolom 2 is een mer-plicht niet van toepassing, maar conform kolom 3 is wel een mer-beoordeling noodzakelijk. Daarom is voor dit wijzigingsbesluit een mer-aanmeldnotitie opgesteld, die als bijlage bij deze motivering is gevoegd.

Uit de aanmeldnotitie blijkt dat gelet op de kenmerken van het bouwplan, de plaats van het bouwplan en de kenmerken van de potentiële effecten, geen aanzienlijke milieugevolgen optreden. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een mer-procedure. De aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage bij deze motivering.

5.3 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in § 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar (ofwel 10^{-6}). Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het PR gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

Groepsrisico / aandachtsgebieden

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongevoerd voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de

kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

Kwetsbare functies

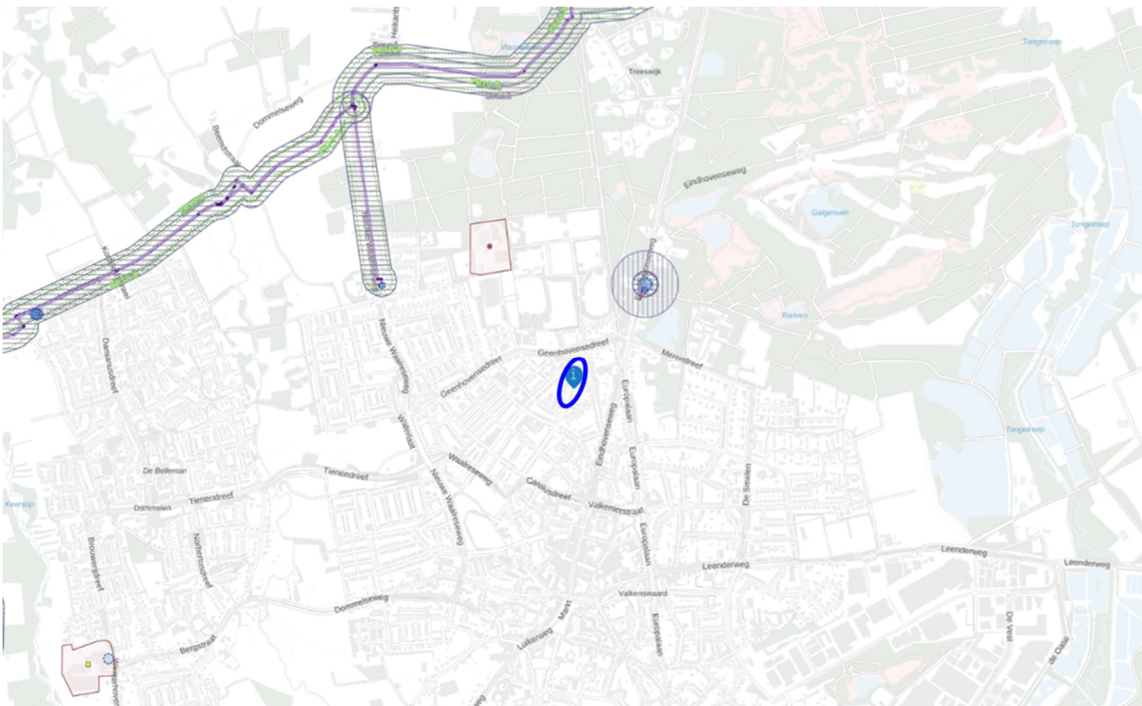
Bij de beoordeling van de hiervoor beschreven risico's wordt uitgegaan van een onderscheid tussen zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen, beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties en beperkt kwetsbare locaties. Of een bepaald gebouw of een bepaalde locatie is aan te merken als één van voornoemde gebouwen of locaties volgt uit het Bkl (Bijlage IV). Gebouwen met een woonfunctie zijn kwetsbare gebouwen, net als onder andere gebouwen met een kantoor- of onderwijsfunctie. Basisscholen, kinderdag- verblijven en gebouwen met 24-uurszorg zijn voorbeelden van zeer kwetsbare gebouwen. Deze indeling is gemaakt op basis van de volgende afwegingen:

- Hoeveel personen zijn in dat gebouw c.q. op die locatie gelijktijdig aanwezig?
- Wat is de aanwezigheidsduur van die personen?
- In hoeverre zijn die personen in staat zichzelf in veiligheid te brengen bij een incident.

Het realiseren van zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties is niet mogelijk binnen een plaatsgebonden risicocontour. Voor het overige geldt dat rekening dient te worden gehouden met de relevante plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden. Dat vraagt om een afweging en motivering (verantwoording) bij het wijzigen van het omgevingsplan.

Toetsing

Met dit wijzigingsbesluit wordt niet voorzien in een nieuwe risicovolle activiteit. Wel worden kwetsbare gebouwen (woonfunctie) mogelijk gemaakt. Daarom is het van belang om af te wegen of ten aanzien van die nieuwe woningen een veilige omgeving kan worden geboden gelet op externe veiligheidsrisico's. Met behulp van de kaart 'Veilige omgeving' is in beeld gebracht welke risicobronnen zich in de omgeving van het plangebied bevinden. Daarbij is gekeken naar risicovolle inrichtingen, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en transportroutes over land (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



Uitsnede kaart Externe veiligheid van Atlas Leefomgeving (Bron: Ministerie IenW – Register externe veiligheid, 2024), met plangebied blauw omcirkeld.

Risicovolle inrichtingen

Aan de Eindhovenseweg 248 is een benzineservicestation met LPG gevestigd. Vanwege die LPG-doorvoer heeft de inrichting een explosieaandachtsgebied (EAG). Het plangebied ligt op ongeveer 500 meter van deze inrichting en ligt dus niet binnen het EAG of de plaatsgebonden risicocontour van het benzineservicestation. Verder zijn er geen relevante inrichtingen in de omgeving van het plangebied die mogelijk een risico vormen.

Buisleidingen

Op ongeveer 1 km ten noordwesten van het plangebied loopt de dichtstbijzijnde buisleiding (Gasunie) waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour of het brandaandachtsgebied van de buisleiding. De buisleiding is dan ook niet relevant voor de omgevingsveiligheid binnen het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen over land

Het plangebied ligt op ruime afstand tot de dichtstbijzijnde snelwegen (4,3 km tot A2; 4,9 km tot A67) en spoorwegen (8 km tot tracé Eindhoven – Weert) waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied of gifwolkaandachtsgebied van deze (spoor)wegen. Deze risicobronnen vormen dan ook geen belemmering voor dit wijzigingsbesluit.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met de relevante instructieregels uit het Bkl en er zijn geen aanvullende regels nodig. Gelet hierop is het vanuit het oogpunt omgevingsveiligheid aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de planlocatie toe te delen.

5.4 Water

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied. Ze kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid. Bij een wijzigingsbesluit omgevingsplan voor een concrete ontwikkeling moet daarom rekening worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen (weging van het waterbelang). In deze waterparagraaf zijn de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen voor het bouwplan gegeven. Deze paragraaf vormt daarmee de basis voor het vastleggen van het wateraspect en de weging van het waterbelang zoals dat in de omgevingswet is opgenomen. Om de waterbelangen te borgen is advies ingewonnen bij de waterbeheerder (www.wateradvies.nl). Indien hiervan wordt afgeweken is dit in navolgende onderbouwing deugdelijk gemotiveerd. Verder zijn de water gerelateerde instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening getoetst. Hiermee is gegarandeerd dat het waterbelang in voldoende mate is meegewogen en dat de plan specifieke regels van het bevoegd gezag (waterschap en gemeente) op een goede wijze in het plan zijn meegenomen.

Verder moet rekening worden gehouden met waterschapsbelangen. Uit het waterschapsbeleid en de waterschapsverordening blijkt welke belangen er spelen.

Ten slotte wordt het planvoornemen ook getoetst aan het relevante gemeentelijke beleid met betrekking tot water. Het gemeentelijk beleid biedt een kader voor de gemeentelijke watertaken en regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater, doelmatige verwerking van afvloeiend (overtollig) hemelwater en overtollig grondwater.

Toetsing

Voor dit wijzigingsbesluit is een zogenaamde watertoets uitgevoerd. Deze watertoets (weging van het waterbelang) is opgenomen als bijlage bij deze motivering. In de watertoets is de voorgenomen ontwikkeling beschouwd. Vervolgens zijn het geldende beleid en de huidige waterhuishoudkundige situatie geanalyseerd.

Het plangebied ligt binnen het werkingsgebied van Waterschap De Dommel. Conform het beleid van het waterschap worden compenserende maatregelen geëist bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m² of groter is. Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2023-2027 van gemeente Valkenswaard bevat eveneens eisen voor compenserende waterberging bij nieuwe situaties. In het geval van bouwplannen (uitbreiding of (her)ontwikkeling) geldt bij toename van verhard oppervlak een bergingsnorm naar gelang de omvang van de uitbreiding (groter of kleiner dan 500 m²). Bij ontwikkelplannen waarbij meerdere percelen tegelijk worden aangelegd, wordt de eisen opgelegd op planniveau.

Uit de watertoets is naar voren gekomen dat de beoogde ontwikkelingen gezamenlijk (op planniveau) resulteren in een verhardingsafname van 330 m². Van alle deelgebieden zal alleen in deelgebied A het verhard oppervlak toenemen (toename van 135 m²). Volgens het beleid van gemeente Valkenswaard is bij een herinrichting waarbij het verhard oppervlak niet toeneemt of inbreidingsplannen waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m², een waterberging vereist van 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak. In dit geval zou dat betekenen (2.785 m² x 20 mm =) 55,7 m³.

Gemeente Valkenswaard heeft een voorkeur voor hemelwaterberging op maaiveld. Binnen deelgebied B is dit mogelijk in de vorm van een bovengrondse voorziening, een wadi. Een eerste indicatieve uitwerking laat zien dat er binnen deelgebied B voldoende ruimte aanwezig is om de benodigde waterberging/-compensatie te realiseren en landschappelijk in te passen. In aanvulling op de wadi is aan de noordzijde van deelgebied A eveneens ruimte beschikbaar om een bovengrondse hemelwatervoorziening (wadi) aan te leggen. Door in deelgebied A een wadi aan te leggen wordt de totale waterbergingscapaciteit vergroot of kan de wadi in deelgebied B worden verkleind.

De exacte wijze van hemelwaterberging wordt op een later moment nader uitgewerkt door de initiatiefnemer en diens aannemer, in samenspraak met de gemeente. Dit wordt met een voorwaardelijke verplichting juridisch geborgd in dit wijzigingsbesluit.

Afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater ingezameld, verwerkt en aangeleverd. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater (mogelijk) toenemen. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel in de omgeving. Momenteel is gemeente Valkenswaard bezig met een project om het verouderde gemengde riool in de Kempischebaan en omgeving te vervangen door een gescheiden riool. Het nieuwe vuilwaterriool zal voldoende capaciteit hebben om de beperkte toename van het vuilwater ten gevolge van dit plan te kunnen verwerken.

Gelet op het voorgaande vormt het aspect 'water' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.5 Luchtkwaliteit

De Omgevingswet bevat instrumenten en regels die de kwaliteit van de buitenlucht bewaken en beschermen. In artikel 5.50 en 5.51 Bkl zijn instructieregels opgenomen voor activiteiten die kunnen leiden tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van stikstofdioxide (NO₂) of fijn stof (PM₁₀). In die artikelen is bepaald dat in het omgevingsplan omgevingswaarden moeten worden vastgelegd als sprake is van de betreffende activiteiten. Het gaat dan om de aanleg of wijziging van een tunnelbuis of de aanleg van een auto(snel)weg (artikel 5.50 Bkl), of om de aanleg of wijziging van wegen, vaarwegen en spoorwegen, activiteiten die een toename van de verkeersintensiteit veroorzaken op wegen, vaarwegen en spoorwegen, of milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving regels zijn gesteld met het oog op het beperken van luchtverontreiniging. Voor deze activiteiten is dan ook onderzoek nodig om vast te stellen of er sprake is van een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van stikstofdioxide of fijn stof.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder. Voor het exploiteren van een veehouderijen geldt die stelregel

slechts in bepaalde mate (artikel 5.53 Bkl). Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan vormt het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

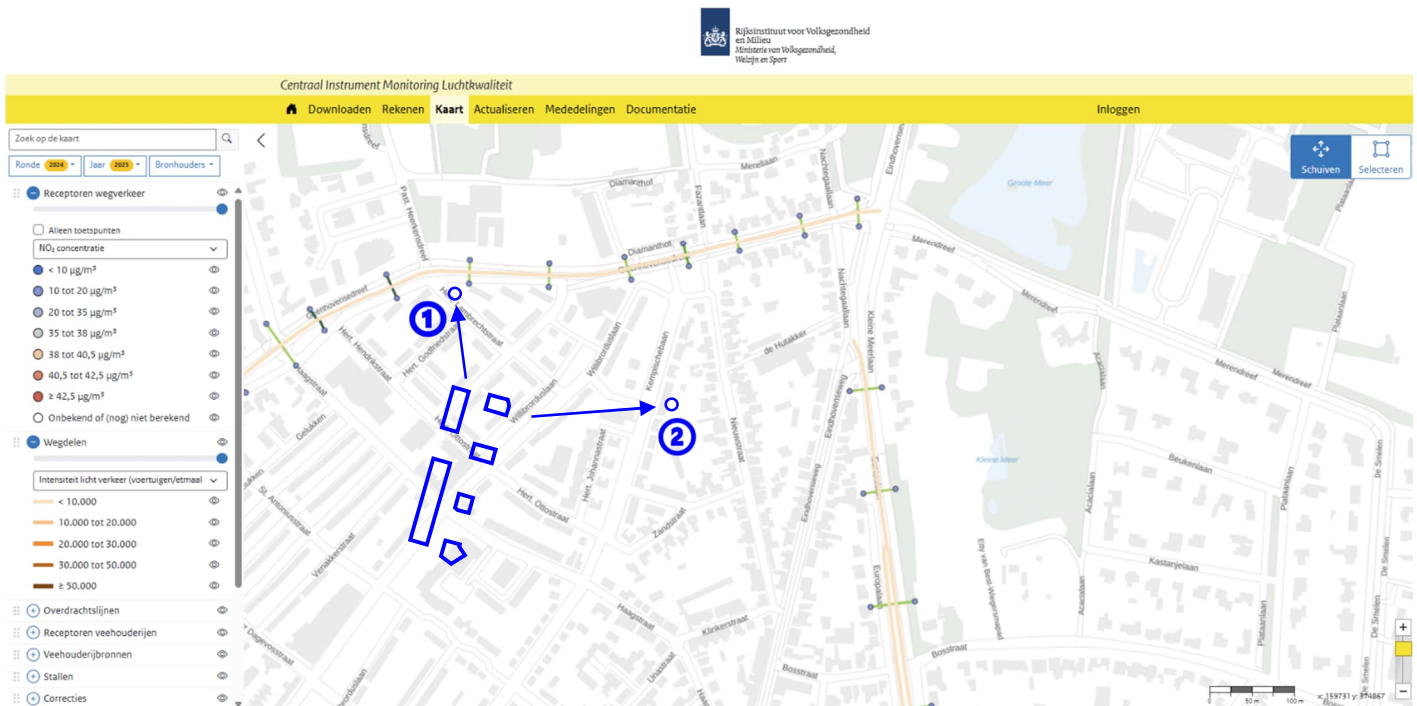
Toetsing

Dit wijzigingsbesluit voorziet de herontwikkeling van meerdere bestaande bouwpercelen, waarbij in totaal 20 bestaande woningen plaats zullen maken voor 41 nieuwe woningen. Het gaat zodoende om 'gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan'. In artikel 5.54 Bkl is bepaald dat een dergelijke activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als het gaat om:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste maximaal 1.500 woningen, of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste maximaal 3.000 woningen.

Vanwege de omvang van het planvoornemen (41 woningen aan een bestaande ontsluitingsweg) kan deze worden aange-merkt als 'niet in betekenende mate bijdragend'. Gemeente Valkenswaard is niet gelegen binnen een aandachtsgebied die wordt gemonitord voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven. Er is geen belemmering voor het realiseren van de woningen.

Naast een beoordeling van de bijdrage aan de luchtkwaliteit door de activiteit zelf is het ook nodig om te beoordelen of de nieuwe functie aan de betreffende locatie kan worden toegewezen gelet op de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen. Dit kan worden beoordeeld met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). In artikel 2.4 en 2.5 van het Bkl staan de ten hoogste toelaatbare omgevingswaarden benoemd. Gemeente Valkenswaard heeft geen afwijkende omgevingswaarden vastgesteld, waardoor aan de wettelijke normen moet worden getoetst.



Uitsnede CIMLK-viewer, met het projectgebied blauw omlijnd en de dichtstbijzijnde weergegeven (Bron: CIMLK, RIVM).

Hierboven is een uitsnede opgenomen van de CIMLK viewer waarop te zien is waar de meest relevante toetspunten zich bevinden ten opzichte van het plangebied. De figuur geeft de NO₂-concentratie weer in de meest recente monitoringsronde en het meest nabijgelegen monitoringsjaar. Eenzelfde uitsnede kan worden gemaakt van andere monitoringsronden, monitoringsjaren en luchtverontreinigende stoffen (per monitoringsjaar en monitoringsronde), maar het is niet zinvol om hiervoor steeds afzonderlijk een figuur op te nemen. Wel is het van belang om de relevante concentraties te beoordelen. In

onderstaande tabel zijn voor het dichtstbijzijnde toetspunt en de meest actuele monitoringsronde de omgevingswaarden in beeld gebracht voor de meest relevante luchtverontreinigende stoffen.

Toetspunten	1) Geenhovensedreef, Valkenswaard (x: 160012.965400807 ; y: 374704.78199731) 2) Europalaan, Valkenswaard (x: 160268.12287922 ; y: 374574.842614768)							
Monitoringsronde:	2024							
Monitoringsjaar	NO₂-concentratie in µg/m³		PM₁₀-concentratie in µg/m³		PM₁₀-overschrijdingsdagen		PM_{2,5}-concentratie in µg/m³	
Toetspunt	Punt 1	Punt 2	Punt 1	Punt 2	Punt 1	Punt 2	Punt 1	Punt 2
2025	12,95	12,07	14,76	14,66	6	6	8,36	8,32
2030	10,37	9,78	13,68	13,57	6	6	7,36	7,33
Maximaal toelaatbaar (art. 2.4 en 2.5 Bkl)	40 µg/m ³ kalenderjaargemiddelde		40 µg/m ³ kalenderjaargemiddelde		35 dagen per kalenderjaar		25 µg/m ³ kalenderjaargemiddelde	

Uit voorgaande tabel blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen de in het Bkl vastgestelde omgevingswaarden niet overschrijden. Zodoende is het gelet op de luchtkwaliteit aanvaardbaar de functie wonen met bijbehorend terrein aan de planlocatie toe te delen.

5.6 Geluid door activiteiten

Bij een nieuwe ontwikkeling moet rekening worden gehouden met het geluid van activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Dat geldt voor het toestaan van activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen, maar andersom ook voor het mogelijk maken van geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte. Van belang is dat enerzijds de geluidbelasting ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is en blijft, anderzijds dat de gebruiksruimte van activiteiten in beginsel ongemoeid wordt gelaten.

Voor de beoordeling van geluidhinder afkomstig van activiteiten moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidhinder, namelijk:

- Geluidhinder afkomstig van één of meerdere activiteiten op een locatie (directe hinder);
- Maximale geluidhinder; dit zijn de piekniveaus die optreden als gevolg van activiteiten op een locatie.

In Artikel 5.65 Bkl zijn voor geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten zoals windturbines of militaire activiteiten, standaardwaarden en grenswaarden opgenomen voor het toelaatbare geluid op een geluidgevoelig gebouw en in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen. Deze waarden zijn van toepassing op nieuwe geluidbelastende activiteiten, maar omgekeerd ook op het toevoegen van nieuwe geluidgevoelige objecten nabij een geluidbelastende activiteit.

Het geluid door een activiteit is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de waarden als aangegeven in onderstaande tabellen:

Standaardwaarden toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw	07.00-19.00 uur	07.00-19.00 uur	07.00-19.00 uur
L _{Ar,LT} als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
L _{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	65 dB(A)	65 dB(A)
L _{Amax} door andere piekgeluiden	--	65 dB(A)	65 dB(A)
Standaardwaarden toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten	07.00-19.00 uur	07.00-19.00 uur	07.00-19.00 uur
L _{Ar,LT} als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L _{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	55 dB(A)	55 dB(A)
L _{Amax} door andere piekgeluiden	--	45 dB(A)	45 dB(A)

Toetsing

Met dit wijzigingsbesluit worden geen activiteiten met geluidsruimte mogelijk gemaakt. Wel voorziet dit wijzigingsbesluit in de realisatie van 41 nieuwe woningen. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. In dit geval gaat het echter om vervangen van bestaande woningen waarbij 21 woningen worden toegevoegd. Deze woningen worden echter nagenoeg op dezelfde plaats opgericht dan thans het geval is.

De woningen worden in een rustige woonbuurt opgericht. Er bevinden zich geen bedrijventerreinen (met geluidzone) in de buurt van het plangebied. Binnen 100 meter van het plangebied komen twee relevante niet-woonfuncties voor.

Op ongeveer 33 meter ten westen van het plangebied is aan de Willibrorduslaan 110a een bedrijfslocatie gevestigd. Planologisch zijn hier bedrijven tot en met milieucategorie 2 van de bij het omgevingsplan gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. In dit specifieke geval is ook een garagebedrijf toegestaan. Feitelijk is hier een taxibedrijf gevestigd, die volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 2 behoort. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) en bevat richtafstanden voor geur, geluid, stof en gevaar. Bij de toegestane bedrijven uit milieucategorie 2 hoort een richtafstand van 30 meter voor geluid. Aan die afstand wordt voldaan. Er is binnen het plangebied dan ook geen geluidhinder te verwachten vanwege de bedrijvigheid aan de Willibrorduslaan en omgekeerd zorgen de nieuwe woningen niet voor een inperking van de geluidsruimte van die bedrijfslocatie, te meer omdat woningen van derden op een kortere afstand liggen en daardoor maatgevend zullen zijn.

Op ongeveer 82 meter ten oosten van het plangebied is aan De Hutakker een bedrijfslocatie aanwezig met meerdere bedrijven. Planologisch zijn hier bedrijven tot en met milieucategorie 2 van de bij het omgevingsplan gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Feitelijk zijn hier meerdere kleinschalige bedrijven gevestigd (handel in sportvisbenodigdheden, bedrijf dat gespecialiseerd is in belettering van reclameborden en auto's, bedrijf dat zich bezig houdt met import, restauratie, onderhoud en verkoop van klassieke auto's) die allen zijn in te schalen als milieucategorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bij de toegestane bedrijven uit milieucategorie 2 hoort een richtafstand van 30 meter voor geluid. Aan die afstand wordt voldaan. Er is binnen het plangebied dan ook geen geluidhinder te verwachten vanwege de bedrijvigheid aan De Hutakker en omgekeerd zorgen de nieuwe woningen niet voor een beperking van de geluidsruimte van die bedrijfslocatie, te meer omdat woningen van derden op een kortere afstand liggen en daardoor maatgevend zullen zijn.

Vanuit het oogpunt van geluid door activiteiten zijn er geen belemmeringen voor dit wijzigingsbesluit.

5.7 Geluid door wegen en spoorwegen

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.2a instructieregels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Hierin wordt beschreven dat een omgevingsplan rekening moet houden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op nieuwe geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied en erin voorziet dat het geluid aanvaardbaar is. Het geluid is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de standaardwaarden uit navolgende tabel.

Geluidbronsorten	Standaardwaarde in L_{den} (dB)	Grenswaarde in L_{den} (dB)	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of aanpassing bron
Rijkswegen en provinciale wegen	50	60	65
Gemeentewegen en Waterschapswegen	53	70	70
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55	65	70
Industrieterreinen	50	55	60
	40 L_{night}	45 L_{night}	50 L_{night}

In een aantal gevallen kan een waarde hoger dan de grenswaarde aanvaardbaar worden geacht:

- bij vervangende nieuwbouw maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarde en het aantal geluidgevoelige gebouwen met meer geluid dan de grenswaarde mag niet wezenlijk toenemen;
- bij functiewijziging maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarde (transformatie);
- bij zeehavengebonden activiteiten maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarde;
- bij een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen;
- bij een niet-geluidgevoelige gevel.

Een overschrijding van de grenswaarden is alleen mogelijk als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de grenswaarden te voldoen en de overschrijding zoveel mogelijk wordt beperkt. Het kan dan gaan om maatregelen aan de bron, overdrachtsmaatregelen (bijvoorbeeld een geluidwal of -scherm), of maatregelen bij de ontvanger. Geluidbeperkende maatregelen worden in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan. Verder wordt rekening gehouden met het belang van een geluidluwe gevel.

Bij het overschrijden van de standaard- of grenswaarden wordt het gecumuleerde geluid beoordeeld en het gezamenlijk geluid bepaald en vastgelegd in het omgevingsplan.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied komen geen spoorwegen, provinciale wegen of rijkswegen voor. Het plangebied ligt dan ook niet binnen het aandachtsgebied van een dergelijke weg of spoorweg. Het plangebied ligt vanwege de intensiteit op die wegen wel geheel of gedeeltelijk binnen het aandachtsgebied van lokale wegen (onder andere de Geenhovensedreef). Daarom is met akoestisch onderzoek de geluidssituatie ter plaatse onderzocht. De resultaten zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze motivering gevoegd.

Uit het akoestisch onderzoek is naar voren gekomen dat het berekende geluid van gemeentelijke wegen maximaal 49 dB bedraagt. Hiermee worden de standaardwaarde van 53 dB en de grenswaarde van 70 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet te worden onderzocht.

Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 49 dB ter plaatse van de voorgevels van de vijf meest noordelijke benedenbovenwoningen op alle verdiepingen. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $49 - 33 = 16$ dB. Dit is lager dan de standaarddeis van 20 dB uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels van de woningen en appartementen is niet nodig.

Vanuit geluid door wegen en spoorwegen zijn er geen belemmeringen voor dit wijzigingsbesluit.

5.8 Bodem

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Toetsing

Met dit wijzigingsbesluit worden nieuwe bodemgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt. Ten behoeve van dit wijzigingsbesluit is historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze motivering gevoegd.

Uit het historisch onderzoek volgt dat voor de gehele onderzoekslocatie wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek (inclusief verkennend asbestonderzoek bij aanwezigheid van bijmenging met puin) uit te voeren, vanwege:

- het jarenlange antropogene gebruik van de locatie,
- de (plaatselijk) aangetoonde bodemverontreinigingen van omliggende percelen tijdens eerder uitgevoerde bodemonderzoeken,
- de aanwezigheid van bijmenging met baksteen in de bodem en een stroomopwaarts gelegen (voormalige) tanklocatie in de directe omgeving.

In de bodem worden enkel lichte verontreinigingen verwacht. Het grondwater is mogelijk licht tot sterk verontreinigd met (met name) zware metalen. De aanwezigheid van dergelijke verontreinigingen vormen vermoedelijk geen milieuhygiënische belemmeringen voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie.

In maart 2026 heeft verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze motivering gevoegd. In de rapportage staan de volgende conclusies vermeld:

- De licht verhoogde gehalten zware metalen, PAK en PCB zijn naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt door de waargenomen bijmengingen met kooldeeltjes, kolen, afval, isolatiemateriaal, beton, puin en bakstenen. De verhogingen hangen mogelijk samen met het jarenlange gebruik als woningen met tuin, waarin door menselijk handelen lichte verhogingen in de bodem zijn ontstaan. De hier aangetoonde gehalten zijn gering en vormen geen aanleiding tot vervolgonderzoek.
- De verhoogde concentraties zware metalen in het grondwater zijn waarschijnlijk veroorzaakt door een verhoogde achtergrondconcentratie in combinatie met het langdurige historisch gebruik van de locatie en directe omgeving.
- Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd, dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit over het algemeen niet voor belemmeringen zorgt voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.
- Ter plaatse van deellocaties A, B en C1 (locaties 2, 5 en 6 in het bodemrapport) zijn asbestverdachte bijmengingen waargenomen. Gezien de mate van bijmenging wordt een aanvullend asbestonderzoek niet direct noodzakelijk geacht. Gezien het toekomstig gebruik van de locatie (functie wonen blijft van kracht) is het mogelijk wenselijk om na de sloop van de huidige bebouwing ervoor te kiezen om toch een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 uit te voeren. Indien gewenst (of als het bevoegd gezag dit vereist) kan dergelijk onderzoek gecombineerd worden uitgevoerd met het fase 2 bodemonderzoek.

Het aanvullend asbestonderzoek zal worden uitgevoerd ten tijde van de sloop. In het eventuele geval dat sanering noodzakelijk is komen deze kosten voor rekening en risico van initiatiefnemer. Hierover zijn tussen gemeente Valkenswaard en initiatiefnemer afspraken gemaakt. Daarmee is het wijzigingsbesluit (financieel) uitvoerbaar.

5.9 Geur

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals bij veehouderijen, industrie, horeca en (andere) milieu-belastende activiteiten. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient op grond van het Bkl rekening te worden gehouden met de geur door activiteiten op gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor zuiveringstechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt.

In artikel 5.91 Bkl is vastgelegd welke gebouwen in ieder geval als geurgevoelig worden beschouwd (woonfuncties, onderwijsfuncties, gezondheidsfuncties met bedgebied, bijeenkomstfuncties voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties van voorgenoemde functies). Naast de hiervoor genoemde functies, kan het omgevingsplan andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vierde lid, van het Bkl). Ook biedt het Bkl de mogelijkheid om in het omgevingsplan niet alleen gebouwen aan te wijzen als geurgevoelig, maar ook locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vijfde lid, van het Bkl).

Toetsing

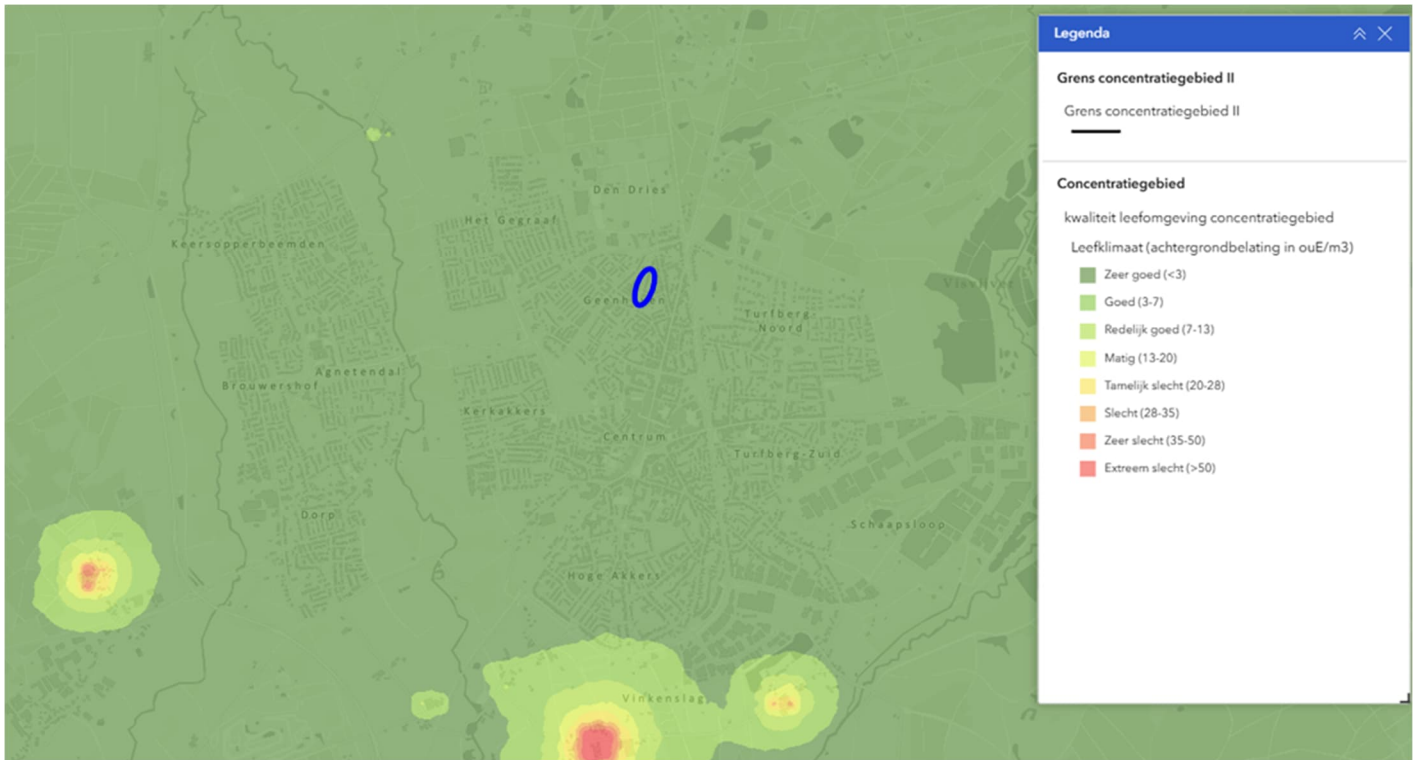
De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een geurbelastende activiteit. Wel maakt het wijzigingsbesluit woningen mogelijk, die volgens het Bkl geurgevoelig zijn. Hierna wordt dan ook getoetst of geur van activiteiten in de omgeving van invloed is op het woon- en klimaat ter plaatse van het plangebied en of geurbelastende activiteiten met gebruikruimte eventueel in hun belangen worden geschaad.

Er zijn geen rwzi of agrarische bedrijven gelegen nabij de nieuwe woningen. Naast voorgenoemde specifieke gevallen kan geur ook veroorzaakt worden door bijvoorbeeld een horeca-gelegenheid of bedrijvigheid (bijvoorbeeld voedingsmiddelenindustrie of mengvoederindustrie). Hiervoor gelden in beginsel geen landelijke regels (Bkl), maar een gemeente is vrij om hier zelfs regels over op te nemen.

In de omgeving is geen bedrijvigheid (horeca, bedrijfs, etc.) feitelijk aanwezig of planologisch toegestaan waarvan geurhinder bekend is of te verwachten valt. Ook ligt het plangebied op meer dan 500 meter van een bedrijventerrein waar bedrijven een grotere geurbelasting zich mogen vestigen of gevestigd zijn.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het relevant om de achtergrondbelasting geur van veehouderijen te beschouwen. Dit kan aan de hand van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van Omgevingsdienst Zuid-oost-Brabant. Uit onderstaande afbeelding blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het concentratiegebied en dat de achtergrondbelasting ter plaatse als 'zeer goed' ($< 3 \text{ ouE/m}^3$) mag worden beschouwd.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de relevante instructieregels uit het Bkl en er zijn geen aanvullende regels nodig. Gelet hierop is het vanuit het oogpunt geur aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de planlocatie toe te delen.



Uitsnede kaart Achtergrondbelasting geur (plangebied blauw omcirkeld) (Bron: <https://atlas.odzob.nl/>)

5.10 Cultureel erfgoed

Cultureel erfgoed omvat archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap en dergelijke. De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

De instructieregels van het Rijk staan in artikel 5.130 Bkl. In dit artikel is bepaald dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Hierbij wordt rekening gehouden met bepaalde aspecten van cultureel erfgoed die zien op:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging, sloop of verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en het bevorderen van het gebruik hiervan. Dat zijn gemeentelijke monumenten en beeldbepalende of karakteristieke panden;
- het voorkomen van aantasting van:
 - de omgeving van rijksmonumenten en op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten
 - het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Ow opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de

cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan.

5.10.1 Archeologie

Om het aspect archeologie te beoordelen zijn in dit geval de volgende beleidskaders van belang:

- Erfgoedkaart Zuidoost-Brabant;
- Omgevingsplan:
 - Bestemmingsplan Valkenswaard Noord
 - Erfgoedverordening Gemeente Valkenswaard 2024

Erfgoedkaart Zuidoost-Brabant

Tussen 2009 en 2012 heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (destijds nog de SRE Milieudienst) voor elf gemeenten in Zuidoost-Brabant (Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre, Valkenswaard, Geldrop-Mierlo en Laarbeek) een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart opgesteld, waarin zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. Op de archeologische beleidsadvieskaart worden zeven gebiedscategorieën onderscheiden. Onder categorie 1 vallen de beschermde archeologische monumenten. Dit zijn archeologische resten die vanuit nationaal of gemeentelijk oogpunt behouden dienen te blijven en daarom als monument beschermd zijn ingevolge de Erfgoedwet (voor Rijksmonumenten) of de gemeentelijke Erfgoedverordening. Onder categorie 7 vallen gebieden waar geen archeologische verwachting geldt, omdat bekend is dat de bodem hier reeds verstoord is. De categorieën 2 tot en met 6 omvatten gebieden van archeologische waarde en gebieden met een hoge, middelhoge of lage verwachting. Naar gelang de verwachting zijn voor activiteiten van een bepaalde omvang (oppervlakte en verstoringsdiepte) regels voorgeschreven die archeologisch onderzoek verplichten voorafgaand aan het uitvoeren van de activiteiten.

Bestemmingsplan Valkenswaard Noord

De regionale archeologische beleidsadvieskaart is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord'. Volgens dat bestemmingsplan, thans onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Valkenswaard, heeft het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Aan die dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die bepalen dat archeologisch onderzoek nodig is bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het oprichten van één bouwwerk of meerdere bouwwerken van tezamen groter dan 500 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m. Ook is archeologisch onderzoek nodig bij het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden (niet zijnde bouwwerken) over een oppervlakte van meer dan 500 m².

Bij het voorgenomen bouwplan wordt de bodem over een oppervlakte van gezamenlijk meer dan 500 m² dieper dan 0,3 m verstoord. Daarom is archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Erfgoedverordening Gemeente Valkenswaard 2024

Onderdelen met betrekking tot archeologie uit de Erfgoedverordening maken van rechtswege deel uit van het omgevingsplan van gemeente Valkenswaard. In dit geval gaat het dat met name om paragraaf 2 en paragraaf 7. Paragraaf 2 omvat bepalingen over de aanwijzing van een gemeentelijk archeologisch monument. Binnen het plangebied is geen sprake van een archeologisch monument, waardoor dit onderdeel in dit geval niet relevant is. Paragraaf 7 bevat een vangnetbepaling met bepalingen wanneer archeologisch onderzoek nodig is, in gevallen dat het omgevingsplan niet in zulke bepaling voorziet. De vangnetbepaling is in dit geval niet van toepassing, omdat het bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord' al in een beschermingsregime voor archeologie voorziet en op basis daarvan archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Er wordt dan ook voldaan aan de bepalingen uit de Erfgoedverordening.

Toetsing

Voor dit wijzigingsbesluit heeft archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze motivering gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste bevindingen.

Bureauonderzoek

In het bureauonderzoek is de archeologische verwachting voor resten uit de periode Laat-Paleolithicum t/m de Late Middeleeuwen gesteld op middelhoog. De aanwezigheid van zowel dekzand als hoge enkeerdgronden maakt dat de archeologische resten in het plangebied goed bewaard kunnen zijn gebleven. Voor wat betreft de Nieuwe Tijd worden in ieder geval geen bewoningsresten verwacht. Op historische kaarten is namelijk binnen het plangebied geen bebouwing aangetoond. Sporen van landgebruik kunnen wel worden verwacht. De huidige bebouwing heeft naar verwachting verstoringen veroorzaakt in de bodem. De omvang en diepte van deze verstoringen zijn echter onbekend.

Inventariserend veldonderzoek

De resultaten van het veldonderzoek leiden er toe dat voor deelgebieden B, C1 en C2 de middelhoge archeologische verwachting is bevestigd. Resten kunnen zich hier op 23,1 tot 23,4 m NAP bevinden (tussen 70 en 105 cm -Mv). Omdat de beoogde ontwikkelingen in de deelgebieden B, C1 en C2 naar de verwachting van het onderzoeksbureau zullen leiden tot een aantasting van eventuele waarden in dit gebied, adviseren wij wordt geadviseerd om in deze deelgebieden een vervolgonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek kan het beste bestaan uit een proefsleuvenonderzoek, omdat de archeologische resten in het gebied zich met name zullen kenmerken door grondsporen (verkleuringen in de top van het zand). Het onderzoek kan het beste worden uitgevoerd na de sloop van de bovengrondse delen van de bebouwing. Voor een proefsleuvenonderzoek is op voorhand een door de gemeente beoordeeld en goedgekeurd Programma van Eisen (PVE) nodig.

Voor deelgebieden A, C3 en D is de kans op intacte resten in het gebied klein. Gezien de hoge mate van verstoring is daarom de archeologische verwachting daar naar laag bijgesteld. Voor deze gebieden worden in het kader van de herontwikkeling geen aanvullende maatregelen geadviseerd.

Indien tijdens de werkzaamheden toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht deze vondsten conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, bij de bevoegde overheid te melden.

Om de mogelijk in de bodem aanwezige archeologische resten te beschermen wordt voor de deelgebieden B, C1 en C2 een archeologisch beschermingsregime in het wijzigingsbesluit opgenomen. Hiermee wordt gegarandeerd dat nader archeologisch onderzoek dient plaats te vinden voordat de daadwerkelijke werkzaamheden in deze deelgebieden kunnen plaatsvinden.

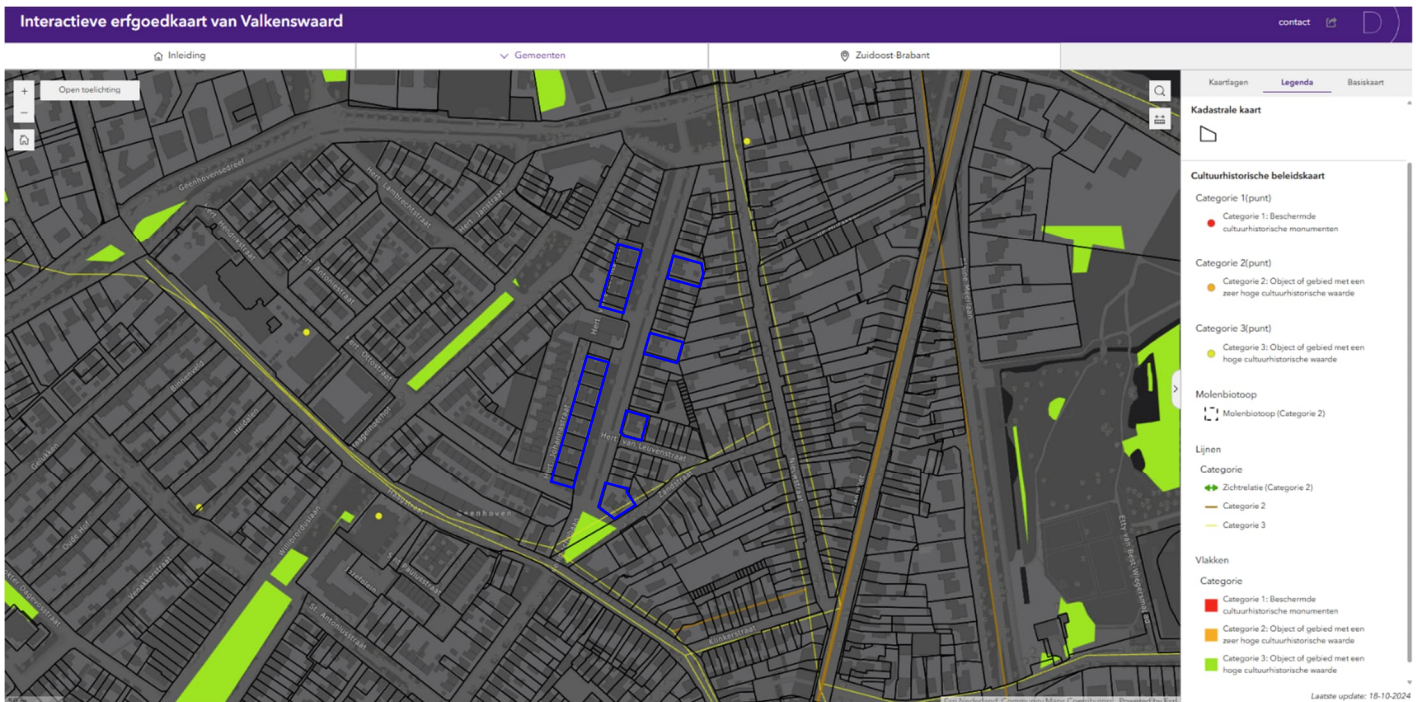
5.10.2 Cultuurhistorie en monumenten

Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met monumenten en cultuurhistorische waarden en -objecten binnen het plangebied en de directe omgeving ervan. In dat kader worden in ieder geval de volgende bronnen geraadpleegd:

- het Rijksmonumentenregister;
- lijst van gemeentelijke monumenten (en als zodanig aangewezen beeldbepalende en/of karakteristieke panden);
- Cultuurhistorische waardenkaart herziening 2024 van provincie Noord-Brabant;
- Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant;
- Omgevingsplan gemeente Valkenwaard;

Toetsing

Binnen het plangebied of de directe omgeving ervan komen geen rijksmonumenten voor. Zoals in de vorige subparagraaf al is aangegeven is het plangebied of een onderdeel daarvan niet aangewezen als een archeologisch monument. Ook ligt het plangebied niet binnen een complex of gebied met cultuurhistorische waarden van provinciaal belang.



Uitsnede Interactieve erfgoedkaart van Valkenswaard – Cultuurhistorische beleidskaart, met het plangebied blauw omlijnd.

Volgens de regionale cultuurhistorische beleidskaart vormen de Zandstraat en Haagstraat twee lijnen van hoge cultuurhistorische waarde (categorie 3). Het speeldeldje op de hoek Haagstraat/Zandstraat is aangewezen als een object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde (categorie 3). Dit wijzigingsbesluit doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van deze lijn en dit vlak. Alleen deelgebied D grenst aan deze cultuurhistorische waarden. De nieuwe bouwmassa komt hier verder naar voren te staan, maar dat heeft stedenbouwkundig geen impact op de waarde of beleefbaarheid van de genoemde cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor dit wijzigingsbesluit.

5.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. De geldende planologische mogelijkheden zijn vertrekpunt bij de beoordeling. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied

of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Als wordt voorzien in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling heeft betrekking op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft de beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing

Het wijzigingsbesluit voorziet in de realisatie van maximaal 41 woningen. Dat is ten opzichte van de huidige situatie een toevoeging van 21 woningen. Zodoende is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 4.3 is reeds ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve regionale woonbehoefte. Kortheidshalve volstaat op deze plaats de conclusie dat in regionaal verband nog voldoende behoefte bestaat aan de toevoeging van 21 woningen in de beoogde woningtypen (doelgroepen). In paragraaf 4.4 is eenzelfde motivering en conclusie terug te vinden gelet op het lokale woonbeleid van gemeente Valkenswaard. Ten slotte moet worden benadrukt dat er sprake is van herstructurering van bestaande bouwpercelen binnen het bestaand stedelijk gebied, waarbij een verantwoorde verdichting plaatsvindt. Er is dan ook sprake van duurzaam ruimtegebruik.

Gelet op het voorgaande is bij dit wijzigingsbesluit sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

5.12 Toegankelijkheid openbare ruimte

In artikel 5.162 van het Bkl is bepaald dat als een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, in dat omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Toetsing

Tegelijk met de herontwikkeling die met dit wijzigingsbesluit mogelijk wordt gemaakt gaat gemeente Valkenswaard aan de slag met de herinrichting van de Kempischebaan en omgeving. Bij de herontwikkeling door Woningbelang vindt op basis van de nieuwe stedenbouwkundige invulling een uitruil plaats met eigendom van Woningbelang en gemeente Valkenswaard. Gemeente Valkenswaard zorgt ervoor dat de nieuwe stedenbouwkundige invulling wordt ingepast in het ontwerp van de heringerichte openbare ruimte en zal hiervoor ook daadwerkelijk zorgdragen. Gemeente Valkenswaard gaat daarbij te werk volgens de zelf vastgestelde Kaders Inrichting Openbare Ruimte 2019. Het KIOR geeft de kaders die gehanteerd moeten worden bij de inrichting van de openbare ruimte en binnen die kaders is rekening gehouden met het belang van mindervaliden.

Bij dit wijzigingsbesluit is dan ook voldoende rekening gehouden met de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor mensen met een functiebeperking.

5.13 Gezondheid

Een doel van de Omgevingswet is het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 van dit artikel wordt benadrukt dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Naast het beschermen van de gezondheid kunnen ruimtelijke ontwikkelingen ook bijdragen aan het bevorderen ervan. Dit kan bijvoorbeeld door ruimte te creëren voor groen, beweging, ontmoetingsplekken, gezonde mobiliteit en aanpassingen aan het klimaat. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn hierover geen instructieregels opgenomen. Gemeenten hebben de vrijheid om zelf beleid te maken dat gericht is op het bevorderen van gezondheid bij nieuwe ontwikkelingen.

Toetsing

Gezondheidsbescherming

De bescherming van de gezondheid wordt beoordeeld aan de hand van diverse omgevingsaspecten. Daarbij gaat het volgens paragraaf 5.1.4 van het Bkl in ieder geval om de kwaliteit van de buitenlucht, geluid door activiteiten, geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, trillingen, slagschaduw van windturbines, bodem en geur. In paragraaf 5.1 van deze motivering is in tabel 5.1 reeds aangegeven of deze thema's voor dit wijzigingsbesluit relevant zijn. De thema's die relevant zijn, zijn eerder in hoofdstuk 5 behandeld. Uit de toetsing van deze thema's blijkt dat er geen relevante gezondheidsrisico's voor omwonenden en toekomstige bewoners zijn. Voor geen van de aspecten worden normen overschreden en er zijn dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Het is niet noodzakelijk om aanvullende maatregelen te treffen ter bescherming van de gezondheid.

Aanvullend is in tabel 5.2 in paragraaf 5.1 van deze motivering ingegaan op veronderstelde gezondheidsrisico's vanwege geitenhouderijen, endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen, en spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen. Hiervoor gelden geen wettelijke of provinciale instructieregels, maar de afweging heeft plaatsgevonden in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook ten aanzien van deze thema's volstaat hier de conclusie dat er geen relevante gezondheidsrisico's voor omwonenden en toekomstige bewoners zijn.

Gezondheidsbevordering

Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheidsbevorderende aspecten een rol spelen zoals bijvoorbeeld een groene leefomgeving, ruimte voor beweging, beschikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en sociale cohesie.

Wat bij dit planvoornemen vooral van belang is, is dat verouderde woningen die niet aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen worden vervangen voor woningen die dat wel doen. De nieuwe woningen zullen in tegenstelling tot de te slopen woningen goed geïsoleerd zijn en energiezuinig worden. Het aanbod aan woningen dat zonder traplopen te bereiken is blijft op peil en wordt zelfs met vijf uitgebreid (18 appartementen en 7 benedenwoningen, 25 in totaal). Daarmee blijven deze woningen beschikbaar voor doelgroepen die hier baat bij hebben, zoals ouderen en minder validen.

Bij de voorgenomen herontwikkeling is oog voor het behoud van groen in de deelgebieden A en B. Groen draagt immers bij aan het welzijn en daarmee de mentale gezondheid van de nieuwe bewoners en bestaande bewoners. Daarnaast draagt groen bij aan vermindering van hittestress, wat eveneens een positieve weerslag heeft op de gezondheid van bewoners.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening gehouden met het aspect gezondheid. Vanuit dat oogpunt is het aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de planlocatie toe te delen.

5.14 Mobiliteit en parkeren

Mobiliteit en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. Het Bkl en de provinciale omgevingsverordening stellen geen instructieregels op dit gebied.

Bij de beoordeling van het bouwplan op het omgevingsaspect mobiliteit zijn de ontsluitingsstructuur, verkeersgeneratie, bereikbaarheid en verkeersveiligheid relevant. Daarbij worden alle relevante vervoerswijzen bezien (langzaam verkeer, openbaar vervoer en gemotoriseerd verkeer).

De beoordeling van het bouwplan op het omgevingsaspect parkeren houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn. Hierbij wordt de parkeerbehoefte bepaald op basis van het geldende gemeentelijke parkeerbeleid.

Toetsing

Voor dit wijzigingsbesluit wordt in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie ingegaan op auto- en fietsparkeren en de verkeersgeneratie en -afwikkeling.

Autoparkeren

Om de autoparkeerbehoefte te bepalen moet gebruik worden gemaakt van de Nota Parkeernormen 2023 Gemeente Valkenswaard. Het plangebied is volgens die parkeernota gelegen in 'overig' gebied. In onderstaande tabel is conform de normen een berekening opgenomen van de parkeerbehoefte in de huidige en toekomstige situatie.

Uit de tabel volgt dat het plan in de toekomstige situatie een parkeerbehoefte van afgerond 51 parkeerplaatsen heeft. De huidige situatie heeft echter ook al een parkeervraag. De parkeerplaatsen bedoeld om in deze parkeervraag te voorzien, kunnen worden hergebruikt om de parkeerbehoefte van de toekomstige situatie (gedeeltelijk) op te lossen. Dit principe wordt salderen genoemd.

Gegevens	Norm per eenheid	Bestaande situatie		Behoefte	Toekomstige situatie		Behoefte
		Aantal	Eenheid	Parkeerplaatsen	Aantal	Eenheid	Parkeerplaatsen
2 [^] 1 kap	1,3	0	woningen	0	0	woningen	0
Tussen/hoekwoning	1,3	0	woningen	0	9	woningen	11,7
Koop- en huurappartement tot 50 m ² wvo	0,9	0	woningen	0	7	woningen	6,3
Sociaal huurappartement vanaf 50 m ² wvo	0,8	20	woningen	16	25	woningen	20
Bezoekers	0,3	20	woningen	6	41	woningen	12,3
Totaal		20	woningen	22	41	woningen	50,3
						Saldo	28,3

Uit de tabel blijkt dat, uitgaande van 'worst-case' een lage norm voor de bestaande woningen, de parkeerbehoefte in de huidige situatie 22 parkeerplaatsen bedraagt. Als deze parkeerplaatsen in de openbare ruimte ook in de toekomstige situatie worden gebruikt, is er nog een tekort van afgerond 28 parkeerplaatsen. Dat betekent dat dit bouwplan in 28 extra parkeerplaatsen moet voorzien, om te voorkomen dat de parkeerdruk in de omgeving oploopt tot een onacceptabel niveau. (NB. als wordt uitgegaan van een hogere norm voor de woningen in de bestaande situatie, bijvoorbeeld de norm voor 2[^]1kap, dan komt de parkeerbehoefte in de huidige situatie hoger uit, maar het saldo lager. Dat zou een lager aantal parkeerplaatsen opleveren die in de beoogde situatie extra gerealiseerd moeten worden).

In de toekomstige situatie worden binnen deelgebied A zes parkeerplaatsen haaks op de Hertog van Brabantstraat gerealiseerd. Binnen deelgebied D worden vier haakse parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Deze mogen echter maar voor 3,4 parkeerplaatsen worden meegerekend. In deelgebied C1 krijgen beide hoekwoningen een oprit met ruimte voor twee auto's, maar deze mogen maar voor ieder één auto worden meegerekend. Binnen de deelgebieden C2 en C3 geldt ditzelfde, maar dan voor slechts één van de hoekwoningen. Ten slotte wordt binnen deelgebied B een parkeerkoffer met 14 parkeerplaatsen aangelegd, waarbij ruimte is gereserveerd voor nog 4 plaatsen gereserveerd zijn. In onderstaande tabel zijn de beoogde parkeerplaatsen opgesomd.

Parkeeroplossing	Theoretische capaciteit**			Berekeningsaantallen**	
	Openbaar	Eigen terrein	Totaal	Eigen terrein	Totaal
A	6	0	6	0	6
B*	14	0	14	0	14
C1	0	4	4	2	6
C2	0	2	2	1	3
C3	0	2	2	1	3
D	0	4	4	3,4	7,4
Subtotaal	20	12	32	7,4	27,4
*Reservering	4	0	4	0	4
Totaal	24	12	36	7,4	31,4

* Binnen deelgebied B wordt ruimte gereserveerd voor parkeerplaatsen die niet direct worden aangelegd, maar pas worden aangelegd als hier in de praktijk noodzaak voor is.

** Conform paragraaf 3.6 'Omrekenfactoren Parkeren Op Eigen Terrein' uit de Nota parkeernormen 2023 Gemeente Valkenswaard zouden in theorie 2 auto's passen op een lange oprit zonder garage of carport, maar moet gerekend worden met 1,0 auto (deelgebieden C1, C2 en C3). Voor een dubbele oprit zonder garage geldt dat hier in theorie 2 auto's kunnen worden geparkeerd, maar gerekend moet worden met 1,7 auto's (deelgebied D)

In totaal worden in de toekomstige situatie dan ook 28 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 20 in de openbare ruimte en 12 op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen op eigen terrein mogen echter maar voor 7,4 parkeerplaatsen worden meegerekend. Aangezien 28 extra parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd, wordt hier op één parkeerplaats na net niet aan voldaan. In het ontwerp is echter ruimte gereserveerd voor vier extra parkeerplaatsen in de parkeerkoffer binnen deelgebied B. Deze parkeerkoffer ligt binnen acceptabele loopafstand van ieder deelgebied en kan dan ook voorzien in de extra behoefte. Omdat het nog maar de vraag is of deze vier aanvullende parkeerplaatsen in de praktijk ook daadwerkelijk nodig zijn, weegt het belang om deze ruimte vooralsnog als openbaar groen in te richten op dit moment zwaarder. Indien de situatie daar na ingebruikname om vraagt, kunnen alsnog 2 tot 4 parkeerplaatsen extra worden gerealiseerd.

Ten aanzien van de bestaande parkeergelegenheid in de openbare ruimte kan worden opgemerkt dat bij de herinrichting ervan door de gemeente geen parkeercapaciteit verloren zal gaan. Dit ligt echter buiten de scope van dit wijzigingsbesluit. In de huidige situatie heeft de Kempischebaan een parallelstructuur waarbij veelvuldig op de ventweg wordt geparkeerd. Gemeente Valkenswaard heeft een ontwerp gepresenteerd waarbij de ventweg komt te vervallen en daarvoor in de plaats haaksparkeervakken worden aangelegd. Ook de extra parkeerplaatsen waarin met dit bouwplan wordt voorzien, zijn in de ontwerptekening opgenomen (zie paragraaf 2.2.1 voor een overzichtstekening).

Gelet op het voorgaande wordt met dit wijzigingsbesluit in voldoende parkeergelegenheid voorzien.

Fietsparkeren

De Nota Parkeernormen 2023 Gemeente Valkenswaard bevat ook parkeernormen voor fietsparkeren. In navolgende tabel is weergegeven welke normen worden gehanteerd en tot welke opgave dit leidt. Binnen ieder deelgebied zal de eigen fietsparkeerbehoefte worden opgelost. De appartementen in deelgebied B krijgen op de begane grond inpandig een centrale fietsstalling. De overige woningen, zowel de grondgebonden woningen als de beneden-bovenwoningen, krijgen ieder de beschikking over een berging die groot genoeg is voor het stallen van fietsen conform de norm. Voor bezoekers van de appartementen wordt nabij de entree van het gebouw ruimte gereserveerd voor het stallen van fietsen, al moet voorkomen worden dat ook bewoners daar hun fiets gaan plaatsen. Dit geeft een verrommeld beeld en gaat ten koste van capaciteit voor bezoekers. Voor bezoekers van de grondgebonden woningen en beneden-bovenwoningen is aan de voorzijde van de woningen op eigen terrein ruimte om in de beperkte fietsparkeerbehoefte te voldoen.

Deelgebied	Functie	Aantal	Eenheid	Aantal woningen	Norm	Eenheid	Behoefte
A	Appartementen	3	kamers	18	0,75	per kamer	40,5
	Bezoekers			18	0,5	per woning	9
						<i>Subtotaal</i>	49,5
B	Benedenwoning	2	kamers	5	0,75	per kamer	7,5
	Bovenwoning	2	kamers	5	0,75	per kamer	7,5
	Bezoekers			10	0,5	per woning	5
						<i>Subtotaal</i>	20
C1	Rijwoningen	3	kamers	3	1	per kamer	9
				3	0,5	per woning	1,5
						<i>Subtotaal</i>	10,5
C2	Rijwoningen	3	kamers	3	1	per kamer	9
				3	0,5	per woning	1,5
						<i>Subtotaal</i>	10,5
C3	Rijwoningen	3	kamers	3	1	per kamer	9
				3	0,5	per woning	1,5
						<i>Subtotaal</i>	10,5
D	Benedenwoning	2	kamers	2	0,75	per kamer	3
	Bovenwoning	2	kamers	2	0,75	per kamer	3
	Bezoekers			4	0,5	per woning	2
						<i>Subtotaal</i>	8

Verkeersgeneratie en -afwikkeling

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie kan gebruik worden gemaakt van de algemeen gehanteerde en geaccepteerde CROW-kengetallen, waarvoor publicatie 744 de meest recente uitgave is. In navolging van de overwegingen ten aanzien van de parkeernormen in de Nota Parkeernormen 2023 gemeente Valkenswaard, wordt het gemiddeld van de bandbreedte van de kencijfers genomen en wordt heel Valkenswaard aangemerkt als 'matig stedelijk gebied'. Uit de nota parkeernormen volgt ook dat het plangebied binnen het gebiedstype 'overig' ligt. Op basis van deze gegevens is in onderstaande tabel de verkeersgeneratie berekend in de huidige en toekomstige situatie.

Berekening verkeersgeneratie	Kengetal	Bestaande situatie		Verkeersgeneratie	Toekomstige situatie		Verkeersgeneratie
Functie	per eenheid	Aantal	Eenheid	Mvt/etmaal	Aantal	Eenheid	Mvt/etmaal
Huur, huis, sociale huur	4,4	20	woningen	88	9	woningen	39,6
Huur, appartement, sociale huur, 75 - 100 m ² bvo	3	0	woningen	0	0	woningen	0
Huur, appartement, sociale huur, <75 m ² bvo	2,7	0	woningen	0	32	woningen	86,4
Huur, appartement, vrije sector of sociale huur <30 m ² bvo	1,65	0	woningen	0	0	woningen	0
Totaal		20	woningen	88	41	woningen	126
						Saldo	38

In de huidige situatie genereren de bestaande woningen ongeveer 88 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etm) op een weekdag en omgerekend 98 mvt/etm op een werkdag. Voor de toekomstige situatie gaat het om 126 mvt/etm op een weekdag en 140 mvt/etm op een werkdag. Per saldo gaat het dus om een toename van 38 mvt/etm op een weekdag en omgerekend 42 mvt/etm op een werkdag.

Het verkeer zal in de toekomstige situatie op dezelfde wijze afwikkelen als in de huidige situatie. Dat gebeurt hoofdzakelijk via de Kempischebaan in noordelijke richting naar de Geenhovensedreef of in zuidelijke richting naar de Carolusdreef of via de Haagstraat naar de Eindhovenseweg. Gezien de capaciteit en bestaande intensiteit op deze wegen in combinatie met de zeer beperkte toename zal het bouwplan niet voor een significante verslechtering van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op deze wegen zorgen. Bovendien is hier bij de herinrichting van de Kempischebaan en omgeving door de gemeente, wat buiten de scope van dit wijzigingsbesluit valt, al rekening mee gehouden.

Uit het voorgaande volgt dat er vanuit mobiliteit en parkeren geen belemmeringen zijn voor dit wijzigingsbesluit.

5.15 Ecologie: gebiedsbescherming

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bal en het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels, niet zijnde instructieregels, komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten, diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Daarnaast bevat het Bkl regels over het Natuur Netwerk Nederland.

Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en negatieve effecten kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet significant zal aantasten.

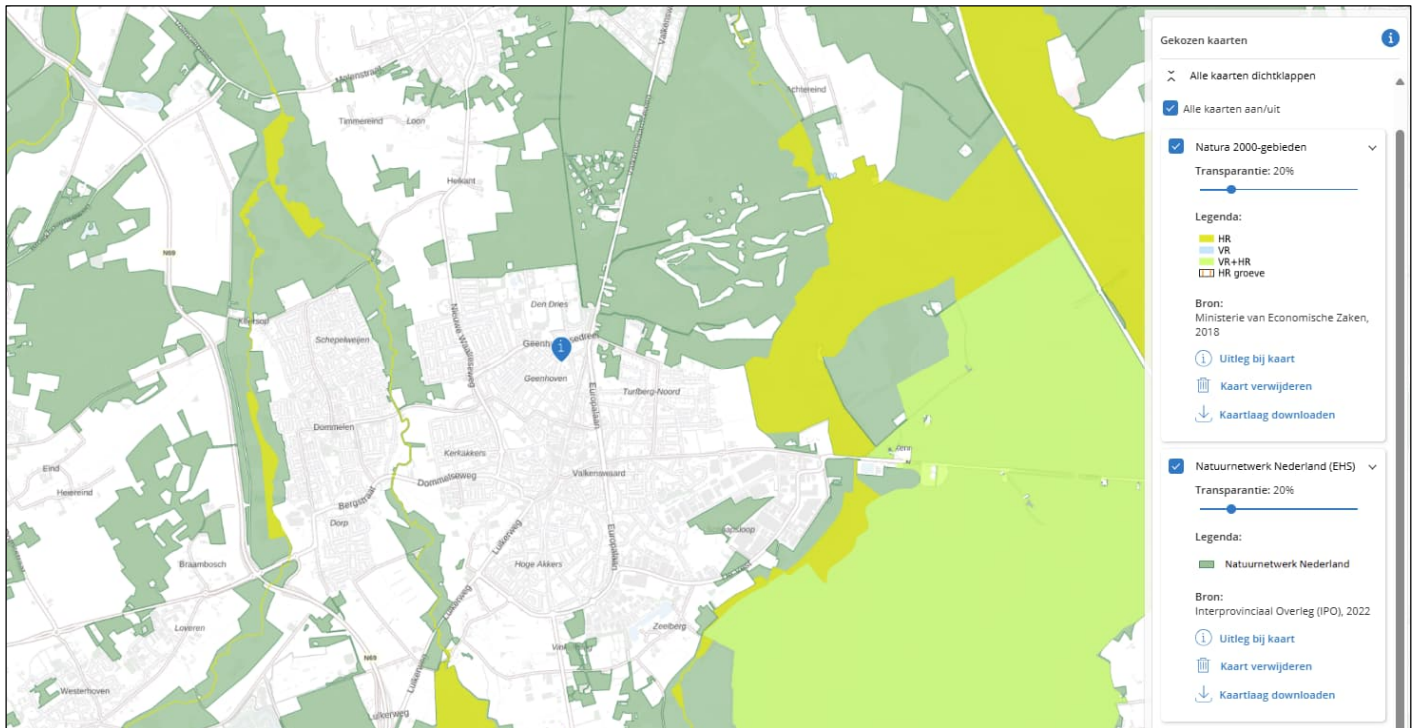
De Natura 2000-activiteit is geen omgevingsplanactiviteit. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven in het bestaan van een eventuele Natura 2000-vergunningsplicht.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een bouw- of gebruiksactiviteit kan gevolgen hebben voor NNN-gebieden. De gebieden die het NNN vormen zijn aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. In de provinciale omgevingsverordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden vastgesteld van deze gebieden. Deze wezenlijke kenmerken en waarden moeten worden beschermd, in stand worden gehouden, verbeterd en ontwikkeld. Hiertoe zijn in de provinciale omgevingsverordening instructieregels opgenomen.

Toetsing

Het plangebied ligt niet binnen een natuurgebied dat is aangewezen als Natura2000-gebied. De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het Natura2000-netwerk is het gebied "Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux" dat op ongeveer 1,5 km zowel ten westen als ten oosten van het plangebied is gelegen. Het bos rondom de Eindhovenseweg op ongeveer 330 meter ten (noord)oosten van het plangebied is het dichtstbijzijnde stukje Natuur Netwerk Nederland (in de Omgevingsverordening Noord-Brabant begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant). Verder is het plangebied niet gelegen binnen of in de nabijheid van een belangrijk weidevogelgebied.



Uitsnede digitale kaart 'Natuurnetwerk Nederland' en 'Natura 2000-gebieden' (Bron: Atlas Leefomgeving). Blauwe marker geeft plangebied aan.

Directe negatieve effecten van dit wijzigingsbesluit op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn vooral gelet op aard en omvang van het plan in combinatie met de afstand van het plangebied tot aan deze natuurgebieden niet te verwachten. Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om die reden is voor dit wijzigingsbesluit een stikstofberekening uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd en als bijlage bij deze motivering gevoegd. Uit de berekening blijkt dat de rekenresultaten voor de gebruiksfase niet hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr. Voor de realisatiefase zijn de rekenresultaten 0,01 mol N/ha/jr.

Voor deze tijdelijke depositietoename in de bouwfase is een ecologische voortoets uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bij deze motivering gevoegd. Uit deze ecologische voortoets volgt dat de berekende tijdelijke en geringe toename van de stikstofdepositie leidt niet tot meetbare gevolgen voor de samenstelling, structuur en functie van vegetatietypen die behoren tot stikstofgevoelige habitattypen en leefgebiedtypen. De hoeveelheid stikstof die in de het project aan de habitats wordt toegevoegd, is dermate gering dat meetbare veranderingen in biomassa van planten niet op zullen treden. Ook effecten van verzuring die kunnen leiden tot veranderingen in de groei van planten zijn uitgesloten. De soortensamenstelling en structuur van habitattypen zal daardoor niet wijzigen. Daarom zullen er geen veranderingen optreden in de oppervlakte en kwaliteit van de habitattypen en leefgebieden, en voor de daarvan afhankelijke soorten.

Voor de gebruiksfase wordt een resultaat van 0,00 mol N/ha/jaar berekend. Hierdoor zijn significante effecten op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en kan het project worden uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen in de Omgevingswet. Een passende beoordeling is niet noodzakelijk.

5.16 Ecologie: soortenbescherming

Indien een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk gevolgen heeft voor verblijfs- of groeiplaatsen van beschermde dieren of planten, dan is sprake van een flora- en fauna-activiteit. Het is in beginsel verboden om zonder vergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven of sprake is van een eventuele flora- en fauna-vergunningplicht. Dit gebeurt aan de hand van een quickscan ecologie. Blijkt uit de quickscan ecologie dat er indicaties zijn voor de aanwezigheid van beschermde soorten, dan is aanvullend ecologisch onderzoek noodzakelijk. Of een flora- en fauna-activiteit vergunbaar is wordt beoordeeld in de daarvoor geldende procedure bij het bevoegd gezag.

In alle gevallen geldt de specifieke zorgplicht voor het verrichten van een flora- en fauna-activiteit die er kort samengevat op neerkomt dat maatregelen moeten worden getroffen om nadelige gevolgen voor beschermde soorten te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 11.27 Bal).

Toetsing

Bij dit bouwplan kunnen verblijfsplaatsen van (beschermde) soorten verloren gaan, met name omdat bestaande bebouwing wordt gesloopt en vegetatie wordt weggenomen.

Op 29 maart 2021 is voor initiatiefnemer een gebiedsontheffing krachtens artikelen 3.3, 3.8 en 3.10 juncto artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming (Wnb) verleend voor ruimtelijke ingrepen aan het eigen vastgoed binnen gemeenten Bergeijk en Valkenswaard. De betreffende woningen vallen binnen het adressenbestand. De ontheffing geldt voor het overtreden van verboden ten aanzien van diverse beschermde (gebouwbewonende) soorten en is geldig voor de periode tot en met 31 maart 2026. De ontheffing is opgenomen als bijlage bij deze toelichting en geldt voor de volgende soorten: gierzwaluw, huismus, huiszwaluw, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis en steenmarter. De ontheffing kan gelijk worden gesteld aan een omgevingsvergunning voor een flora en fauna-activiteit conform het Bal.

Aan de gebiedsontheffing is ter onderbouwing een Soortmanagementplan (SMP) gekoppeld. Het doel van dit SMP is om op gebiedsniveau de staat van instandhouding van gebouwbewonende faunasoorten te garanderen. Een ander doel is om de werkprocessen te versimpelen, te ontzorgen en te versnellen bij onderhoud, renovatie, verduurzaming, alsmede sloop en nieuwbouw van woningen en gebouwen, alsmede om meerwaarde in voorzieningen te creëren. Het SMP is dan ook een werkprotocol op basis waarvan de beoogde ingrepen dienen plaats te vinden zodat de hierboven genoemde beschermde soorten ondanks de ingrepen zo weinig mogelijk worden aangetast. Het SMP is als bijlage bij deze motivering opgenomen.

Onlangs is de huidige Wnb-ontheffing met één jaar verlengd (tot en met 1 maart 2027). Dat is nodig om de evaluatie van de monitoring (onderdeel van de ontheffing) af te ronden. Daarna wordt een verlenging met nog eens vijf jaar aangevraagd. In dat kader zullen de gebouwen in 2026 op beschermde soorten worden onderzocht. Dat onderzoek is naar verwachting in augustus 2026 gereed. Dan zal ook het Ecologisch Werkprotocol worden opgesteld en ingediend worden bij het bevoegd gezag ter kennisgeving. Mocht blijken dat een bijzondere soort aanwezig is in de gebouwen dan zal er een goedkeuringsverzoek worden ingediend bij het bevoegd gezag met een maatwerkplan.

Vanuit het aspect soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit wijzigingsbesluit.

5.17 Ecologie: houtopstanden

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bal en het Bkl diverse regels (niet zijnde instructieregels) opgenomen ter bescherming van houtopstanden. De gemeente wijst een bebouwingscontour houtkap aan die aansluit op het stedelijk gebied. Als de gemeente de bebouwingscontour houtkap heeft aangewezen, wordt deze zichtbaar in het omgevingsplan van de gemeente. Als bouw- of aanlegactiviteiten gevolgen hebben voor houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap (dat wil zeggen: er moeten bomen worden geveld buiten stedelijk gebied), gelden rijksregels uit het Bal. Bij vellen

hoort een herplantingsplicht maar hierop bestaan uitzonderingen (zie artikel 11.111 Ba). Als de rijksregels voor vellen van toepassing zijn, is het vellen van houtopstanden verboden zonder eerst een melding te doen.

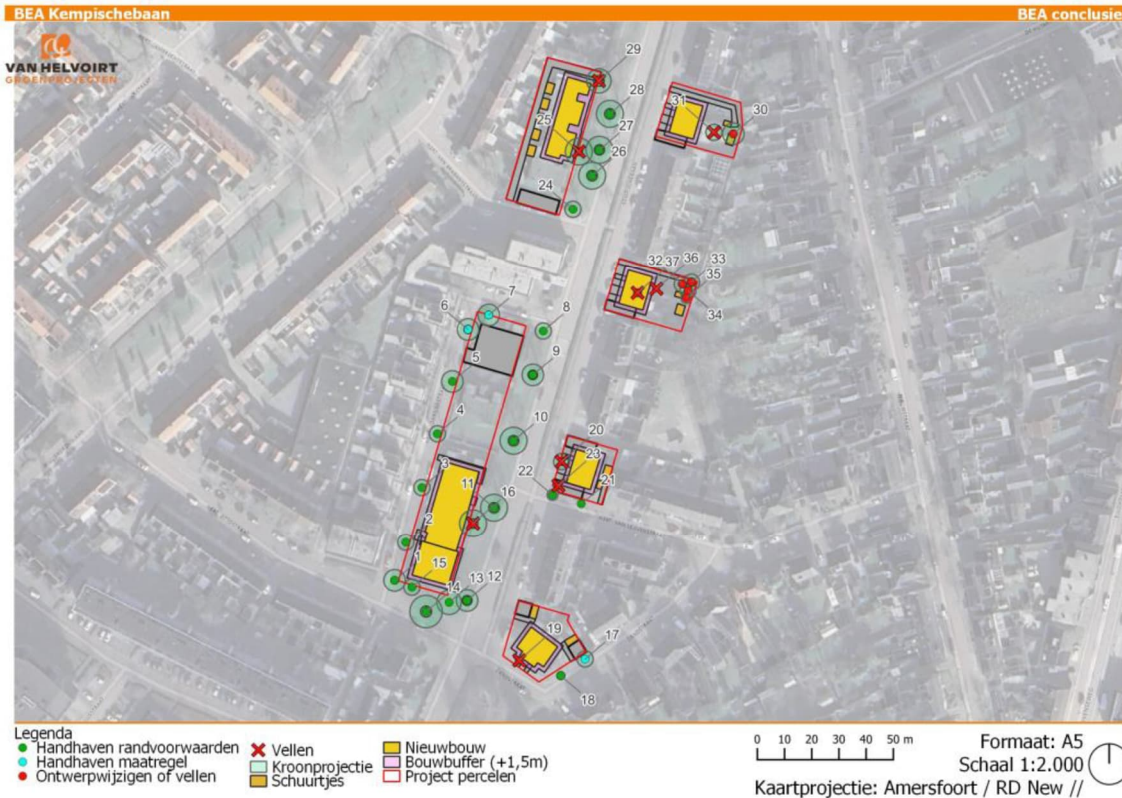
Toetsing

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour houtkap (voorheen 'grens bebouwde kom' zoals bedoeld in de Boswet / Wet natuurbescherming) en gaat zodoende niet gepaard met het vellen van houtopstanden buiten de bebouwingscontour, waarvoor een verbod en herplantplicht geldt.

Binnen de huidige bouwpercelen komen in de tuinen van bewoners enkele bomen voor. Daarnaast staan in de aansluitende openbare ruimte meerdere bomen die mogelijk door dit planvoornemen worden beïnvloed. Om die invloed inzichtelijk te maken is een bomen effect analyse (BEA) uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

Uit de BEA blijkt dat met het huidige ontwerp de bomen op particulier terrein niet behouden kunnen blijven. Deze bomen kunnen veelal niet blijven staan vanwege de voorgenomen werkzaamheden (sloop en bouw woningen en bergingen). Voor een aantal zou dat wel kunnen als het ontwerp wijzigt, maar Woningbelang is voornemens de kavels / tuinen na realisatie van de woningen schoon op te leveren aan de nieuwe huurders. Met het verwijderen van deze bomen gaan geen waardevolle bomen verloren en er is geen kapvergunning nodig voor het vellen ervan.

Voor de bomen in de openbare ruimte blijkt dat het merendeel te handhaven is met standaard voorwaarden. Voor een aantal bomen is behoud eveneens mogelijk indien maatregelen worden getroffen. Uit de BEA blijkt dat in de openbare ruimte de bomen 16, 25 en 29 moeten wijken. Ten gevolge van een ontwerpwijziging in deelgebied A, waarbij de bouwmasse in zuidelijke richting is opgeschoven, kan boom 29 duurzaam behouden blijven. Deze ontwerpwijziging heeft geen nadelige gevolgen voor andere bomen. De bomen 16 en 25 kunnen in geen geval behouden blijven. De bomen zijn echter niet kapvergunningplichtig.



Bovenstaande afbeelding en onderstaande tabel tonen de conclusies uit de BEA (Bron: Van Helvoirt Groenprojecten)

Conclusie	Particulier	Gemeentelijk	AANTAL
Handhaven met standaard voorwaarden		1,2,3,4,5,8,9,10,11,12,13,14,15,18,21,22,24,26,27,28	20
Handhaven met maatregel		6,7,17	3
Verwijderen	19,20,23,31,36,37	16,25,29	9
Ontwerp wijzigen of verwijderen	30,32,33,34,35		5
EINDTOTAAL			37

Nummer: vergunningsplichtige bomen.

Hoewel het overgrote deel van de bomen in de openbare ruimte niet gekapt hoeven te worden ten gevolge van dit wijzigingsbesluit, kan het zijn dat de gemeente Valkenswaard andere keuzes maakt in het kader van de aanpak van de riolering en de herinrichting van de Kempischebaan en omgeving. Die keuzes vallen buiten de scope van dit wijzigingsbesluit.

5.18 Bezonnig

Hoogbouw kan zorgen voor toename van schaduw op omliggende panden, wat kan zorgen voor een negatieve impact op het woongenot. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet worden gemotiveerd dat het bouwplan geen onaanvaardbare gevolgen in de bezonnings situatie van omliggende woningen heeft. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom hebben gemeenten de vrijheid om dit zelf in te vullen. Daarbij kan een gemeente gebruikmaken van de mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Gemeente Valkenswaard heeft geen beleid vastgesteld voor wat betreft bezonnig en nadelige schaduwwerking op omliggende woningen. In het geval een gemeente niet over dergelijk beleid beschikt, dan kunnen de algemeen gehanteerde TNO-richtlijnen worden toegepast voor het beoordelen van de effecten van beschaduwing. TNO kent een lichte en een strenge norm:

- de lichte TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam
- de strenge TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht.

Toetsing

Binnen deelgebied A worden beneden-bovenwoningen mogelijk gemaakt met een maximale goot- en bouwhoogte van 7 en 10 meter. De bouwvlakken waar de hoofdmasa moet worden opgericht zijn gepositioneerd aan de Kempischebaan. Gezien de goot- en bouwhoogte en de positionering ten opzichte van omliggende woningen is onevenredige schaduwhinder vanwege bebouwing in dit deelgebied niet te verwachten.

Gelet op de hoogte en positionering zal met name de bebouwing in deelgebied B een veranderde bezonnings situatie voor de omgeving opleveren. Met een bezonnigstudie is die nieuwe situatie in beeld gebracht.

Voor de deelgebieden C1, C2 en C3 geldt dat de nieuwe bouwmasa's (twee bouwlagen met kap) weliswaar hoger worden dan de huidige bungalows, de nieuwe bouwmasa's passen echter binnen de bouwregels (bouwvlak en maximale bouw- en goothoogte) van het Omgevingsplan gemeente Valkenswaard. Binnen deze deelgebieden is dan ook geen nadelig bezonnigseffect te verwachten. De huidige bouw mogelijkheden mogen immers ook al worden benut.

Voor deelgebied D geldt hetzelfde, maar hier is ervoor gekozen om de bouwmasa verder zuidwaarts te plaatsen. Dit komt ten goede aan de bezonnig van de achtergelegen percelen. Vanwege reacties tijdens de omgevingsdialoog is dit met een schaduwstudie in beeld gebracht.

Bezonningsstudie

Voor de deelgebieden B en D is een bezonningsstudie uitgevoerd. De bezonningsdiagrammen met toelichting zijn opgenomen als bijlage bij deze motivering. Uit de bezonningsstudie blijkt dat bij de onderzochte omliggende woningen wordt voldaan aan de 'lichte' TNO-norm van ten minste 2 bezonningsuren per dag.

Naar aanleiding van zienswijzen op de wijziging van het omgevingsplan is ook voor deelgebied A alsnog een bezonningsstudie uitgevoerd. Ook deze bezonningsdiagrammen met toelichting zijn opgenomen als bijlage bij deze motivering. Uit de bezonningsstudie blijkt dat bij de onderzochte omliggende woningen wordt voldaan aan de 'lichte' TNO-norm van ten minste 2 bezonningsuren per dag.

Vanuit het thema bezonning is het dan ook aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de planlocatie toe te delen.

5.19 Windhinder

Hoogbouw kan vanwege de positionering en bouwhoogte veranderingen teweeg brengen in het lokale windklimaat. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet worden gemotiveerd dat het bouwplan geen onaanvaardbare heeft voor het windklimaat ter plaatse. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom hebben gemeenten de vrijheid om dit zelf in te vullen. Daarbij kan een gemeente gebruikmaken van de mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet worden aangetoond dat er bij een nieuwe ontwikkeling geen sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor het windklimaat in de directe omgeving en de bezonnings situatie ter plaatse van eventueel aanwezige bestaande woningen. De rijksoverheid heeft voor deze aspecten van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom hebben gemeenten de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan een gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Gemeente Valkenswaard heeft geen beleid vastgesteld voor wat betreft windhinder. In het geval een gemeente niet over dergelijk beleid beschikt, kan voor het beoordelen van het lokale windklimaat op loop- en verblijfsniveau de algemeen gehanteerde norm NEN 8100 ('Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving') worden toegepast. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen windhinder en windgevaar. De norm werkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. Voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) is aangegeven of het windklimaat slecht, matig of goed is. In deze norm zit een beslismodel dat aangeeft wanneer een windonderzoek nodig kan zijn:

- gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek is nodig;
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is;
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is.

Toetsing

Gelet op het voorgaande is het bij een bouwhoogte vanaf 15 meter nodig om rekening te houden met windhindereffecten en vanaf 30 meter hoogte dient ook een windstudie uitgevoerd te worden. Dit wijzigingsbesluit maakt geen hoogbouw mogelijk (bebouwing > 15 meter) mogelijk. Er is dan ook geen windonderzoek of een oordeel van de specialist noodzakelijk. Windgevaar of onacceptabele windhinder ten gevolge van dit bouwplan zijn niet te verwachten.

Vanuit het thema windhinder is het dan ook aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de planlocatie toe te delen.

5.20 Duurzaamheid

Vanuit de doelen van de Ow is duurzaamheid een thema waarmee bij een omgevingsplanwijziging voor een specifiek bouwplan rekening gehouden moet worden. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip waar veel aspecten onder vallen: de energietransitie, mobiliteit, herbruikbaarheid etc.

Toetsing

Binnen het plangebied maar ook op gebouwniveau wordt voldoende aandacht besteed aan duurzaamheid. Zo worden de nieuwe woningen gebouwd volgens de hedendaagse duurzaamheidseisen (BENG), waardoor het energieverbruik zo minimaal mogelijk is. Initiatiefnemer heeft een sterke ambitie om het project zo duurzaam mogelijk uit te voeren. Daarbij wordt gedacht aan een groot aandeel houtbouw, zonnepanelen, warmtepomp en mogelijke groene daken. Dit wordt nader vormgegeven in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen en speelt ook een belangrijke rol bij selecteren van de aannemer van het project.

De groene setting bij de deelgebieden A en B blijft behouden. Dit is enerzijds van belang voor de biodiversiteit, anderzijds is dit van belang in het kader van klimaatadaptatie. Bomen en andere opgaande beplanting zorgen voor schaduw en houden minder warmte vast dan gebouwen en erfverharding. Daarmee wordt hittestress tegengaan en bovendien kan in onverharde delen van het plangebied het hemelwater direct in de bodem infiltreren. Door de haakspaarkeerplaatsen aan de Hertog van Brabantstraat en de parkeercoffer aan de Hertogin Johannastraat halfverhard uit te voeren, wordt ervoor gezorgd dat al het hemelwater hier direct kan infiltreren.

Gelet op het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening gehouden met het aspect duurzaamheid. Vanuit dat oogpunt is het aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de planlocatie toe te delen.

5.21 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen, straalpaden of telecomverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

De Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION) verplicht gravers (ook wel grondroerders genoemd) tot het melden van elke 'mechanische grondroering' bij het Kadaster. Doel van de wet is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen (water-, elektriciteit- en gasleidingen, telefoonlijnen en olie- en gasleidingen) te voorkomen. De wet heeft de (vrijblijvende) zelfregulering zoals die bestond in de vorm van het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) vervangen.

Toetsing

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen, hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen aanwezig. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals plaatselijke rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft geen rekening te worden gehouden in dit wijzigingsbesluit.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsbesluit. Vanuit de Omgevingswet gelden de volgende vereisten:

1. de ruimtelijke ontwikkeling mag niet evident financieel onuitvoerbaar zijn, en;
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, moet het kostenverhaal verzekerd zijn.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling financieel haalbaar is. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt.

Toetsing

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een woningbouwontwikkeling met in totaal 41 woningen (per saldo netto toevoeging van 21 woningen). Daarbij worden de percelen bouwrijp gemaakt door onder andere het slopen van opstallen.

De initiatiefnemer realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

6.2 Kostenverhaal

Indien het wijzigingsbesluit nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt is kostenverhaal aan de orde. Kostenverhaalplichtige activiteiten zijn opgenomen in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. De bouw van één of meer gebouwen met een woonfunctie behoort tot de kostenverhaalplichtige activiteiten. Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd.

Op grond van artikel 8.14 kan het bevoegd gezag beslissen van het kostenverhaal af te zien. Dit kan in drie gevallen, namelijk als het totaal van de verschuldigde kosten minder dan € 10.000,- bedraagt, er geen verhaalbare kosten bouwrijp maken zijn (als bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van bijlage IV) of de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Toetsing

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling verzekerd is. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.

7. EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd of er is sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij realisering van de aangevraagde activiteit(en) sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd.

Voor de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit, nader onderzocht in de voorgaande hoofdstukken.

Getoetst is aan relevante omgevingsaspecten. Voor alle aspecten is gebleken dat voldaan wordt aan de instructieregels van het Rijk en de provincie en dat het planvoornemen past binnen en het beleid op diverse overheidsniveaus. Dit betekent dat het project bijdraagt aan de beleidsdoelen en niet leidt tot onacceptabele effecten op de leefomgeving. Voor de thema's waarvoor geen instructieregels door het Rijk of de provincie zijn gegeven is afgewogen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat blijkt het geval.

Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar. Met dit wijzigingsbesluit is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8. JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 De Omgevingswet, het omgevingsplan en de TAM IMRO

Voor 1 januari 2024 hadden alle gemeenten diverse bestemmingsplannen waaruit bleek welke functies op welke plek (onder welke voorwaarden) mochten worden uitgeoefend. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vanaf dat moment heeft elke gemeente één omgevingsplan. Momenteel is sprake van een omgevingsplan van rechtswege, dat bestaat uit diverse regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen en voormalige rijksregels over activiteiten, ook wel de 'Bruidsschat'. Het omgevingsplan van rechtswege wordt het tijdelijk omgevingsplan genoemd. Elke gemeente moet binnen een bepaalde termijn de bestaande regels vertalen (overnemen, aanpassen, laten vervallen) naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Een omgevingsplan stelt regels over de fysieke leefomgeving. In het omgevingsplan wordt geregeld welke activiteiten wel of niet zijn toegestaan en welke regels er gelden voor die activiteiten. Een omgevingsplan kan gewijzigd worden. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient een wijziging van het omgevingsplan te voldoen aan de eisen van de Omgevingswet en deze dient te worden gedaan via STOP- TPOD. STOP-TPOD is de afkorting van de Standaard voor officiële publicaties (STOP) en Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

Het is, gelet op de grote veranderingen van de Omgevingswet en de nog niet altijd werkende techniek, mogelijk om gebruik te maken van de tijdelijke maatregel voor het wijzigen van het omgevingsplan. Er is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) genomen zodat het omgevingsplan van de gemeente wel gewijzigd kan worden met gebruik van de 'oude' bestemmingsplan software 'Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO). TAM-IMRO is door de Minister in 2021 beschikbaar gesteld om urgente gebiedsontwikkeling niet te laten vertragen.

Een TAM-omgevingsplan kan eruit zien als een bestemmingsplan, maar deze kan er ook al uitzien als een omgevingsplan. Bij het TAM-omgevingsplan behoort ook een plankaart. Het TAM-omgevingsplan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en wordt automatisch doorgestuurd naar het Omgevingsloket.

Het TAM-omgevingsplan is juridisch onderdeel van het omgevingsplan, maar ziet eruit als een losstaand plan. Het TAM-omgevingsplan wordt een nieuw hoofdstuk van het omgevingsplan en wordt in dit geval als hoofdstuk 22d ingevoegd.

8.2 Toelichting op de planregels

8.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

- Lid 1 bepaalt dat de regels uit onder andere oude bestemmingsplannen (en andere planologische besluiten) niet van toepassing zijn op de locatie zoals bedoeld in lid 1. Het TAM-omgevingsplan kan er (technisch) niet voor zorgen dat de onderliggende regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan worden verwijderd. Daarom dienen deze in een juridische regel niet van toepassing te worden verklaard.
- Lid 2 bepaalt dat een groot deel van de regels uit de bruidsschat niet van toepassing zijn als deze regels in strijd zijn met de regels uit dit hoofdstuk. Is er geen sprake van strijd, dan gelden de regels wel.
- Lid 3 bepaalt op welke locatie dit hoofdstuk van toepassing is en koppelt de plankaart aan het TAM-omgevingsplan.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

Dit artikel bevat de voor dit hoofdstuk van het omgevingsplan noodzakelijke begripsbepalingen. Deze begrippen gelden in aanvulling op en in afwijking van de begripsbepalingen uit artikel 1.1 van het Omgevingsplan van de gemeente Valkenswaard. Dit zorgt voor duidelijkheid en daarmee rechtszekerheid.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Dit artikel bevat aanvullingen en afwijkingen op artikel 22.24 van het omgevingsplan ten aanzien van de wijze waarop metingen en berekeningen dienen te worden uitgevoerd voor de toepassing van een regel.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

Door dit artikel worden de aanvraagvereisten als bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan eveneens van toepassing verklaard op een omgevingsvergunning die op grond van dit hoofdstuk is vereist.

8.2.2 Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

Dit artikel bepaalt dat ander gebruik van gronden en bouwwerken dan bepaald onder artikel 6 t/m 9 (Groen, Verkeer, Wonen, Waarde-Archeologie 4) niet is toegestaan zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Artikel 6 Groen

De functie 'Groen' is toegekend aan gronden hoofdzakelijk bedoeld voor groenvoorzieningen. Deze gronden zijn hoofdzakelijk aangewezen voor openbaar groen zoals plantsoenen, parken, groenstroken, voet- en fietspaden. Ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn hier toegelaten. Binnen 'Groen' zijn ook gebruiksactiviteiten zoals speelvoorzieningen, extensieve dagrecreatie en evenementen toegestaan. Ten sloten mogen hier nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Op de gronden kunnen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden, mits deze ten dienste staan van de genoemde functies en een maximale hoogte van 5 meter niet overschrijden.

Het realiseren van parkeervoorzieningen of uitritten ten behoeve van aangrenzende percelen zijn niet toegestaan en wordt aangemerkt als strijdig gebruik. Onder voorwaarden kan hier middels een omgevingsvergunning van worden afgeweken mits het groene karakter van de gronden gehandhaafd blijft en de verkeersafwikkeling en/of de parkeerdruk in de buurt niet onevenredig wordt belast.

Artikel 7 Verkeer

De functie 'Verkeer' is toegekend aan gronden hoofdzakelijk bedoeld voor verkeer- en parkeervoorzieningen met de daarbij behorende voorzieningen. Deze gronden zijn primair bedoeld voor de aanleg en instandhouding van infrastructuur, zoals wegen, straten, pleinen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen en bijbehorende voorzieningen. Ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn hier toegelaten. Binnen 'Verkeer' zijn ook gebruiksactiviteiten zoals speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en evenementen toegestaan. Ten sloten mogen hier nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. De gronden mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van bouwwerken geen gebouw zijnde.

Artikel 8 Wonen

De functie 'Wonen' is toegekend aan gronden die hoofdzakelijk bedoeld zijn voor het huisvesten van personen in hoofdgebouwen, met bijbehorende tuinen en erven. Binnen deze functie is, onder voorwaarden, ook ruimte voor aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven en kamerverhuur (maximaal 1 kamer voor maximaal 1 persoon per dag), mits deze passend zijn binnen de ruimtelijke en functionele context van de woonomgeving.

Voor het bouwen van de hoofdgebouwen gelden specifieke regels, waaronder situering binnen het bouwvlak, maximale bouwen goothoogten en het toegestane aantal wooneenheden. Gestapeld wonen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de desbetreffende bouwaanduiding. Deze aanduiding is opgenomen daar waar de appartementen en beneden-bovenwoningen zijn voorzien.

Bijbehorende bouwwerken mogen onder voorwaarden gerealiseerd worden op het voor- en achterperceel, waarbij het toegestane bebouwingspercentage afhankelijk is van de perceelgrootte. Conform de begripsbepalingen (artikel 2) is achterperceel een gedeelte van het perceel, gelegen buiten het bouwvlak en gemeten vanaf 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Een voorperceel is het gedeelte van het perceel, gelegen buiten het bouwvlak en gemeten tot 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is een maximaal bouwhoogte opgenomen in de regels.

Het artikel biedt afwijkmogelijkheden het bouwen buiten de bouwgrens, het verruimen van de gebruiksoppervlakte voor aanhuis-verbonden beroepen, kamerverhuur en woningsplitsing.

Artikel 9 Waarde – Archeologie 4

De functie 'Waarde – Archeologie 4' is toegekend aan gronden die tot doel hebben de instandhouding en bescherming van mogelijk archeologische waarden te verzekeren. Deze bescherming geldt naast de bestaande functies van de gronden en is gericht op het voorkomen van onherstelbare schade aan archeologische waarden in de bodem.

Voor gebieden binnen deze dubbelbestemming geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter of 0,5 meter bij esdek onder maaiveld.

8.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

In dit artikel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Artikel 11 Algemene bouwregels

Binnen de verschillende functies zijn specifieke bouwregels opgenomen. In dit artikel zijn bouwregels opgenomen die van toepassing zijn binnen elke functie:

- ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten, indien de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.
- bestaande maten die op basis van een rechtsgeldige vergunning aanwezig zijn, gelden als maximaal toelaatbaar. Als er sprake is van herbouw, dan mogen die bestaande maten aangehouden worden, mits de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt het strijdig gebruik geregeld

Artikel 13 Overige regels

In dit artikel zijn regels opgenomen zodat er voldoende waterberging en parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

8.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 14 Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik.

BIJLAGEN

- Bijlage 1** Verslag omgevingsdialoog (Woningbelang);
- Bijlage 2** Mer-beoordeling (Rho Adviseurs);
- Bijlage 3** Weging van het waterbelang (RB-water);
- Bijlage 4** Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (De Roever Advies);
- Bijlage 5** Historisch bodemonderzoek (Tritium);
- Bijlage 6** Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (Transect);
- Bijlage 7** Stikstofdepositieberekening (Rho Adviseurs);
- Bijlage 8** Voortoets stikstofeffecten (Kleijberg Ecologie);
- Bijlage 9** Gebiedsontheffing Wet natuurbescherming (ODBN);
- Bijlage 10** SMP Gebouwbewonende soorten (Arcadis);
- Bijlage 11** Bomen effect analyse (Van Helvoirt Groenprojecten);
- Bijlage 12** Bezonningstudie deelgebied B (Buro Sengers Architecten);
- Bijlage 13** Bezonningstudie deelgebied A (Buro Sengers Architecten);
- Bijlage 14** Verkennend bodemonderzoek (Milon).
- Bijlage 15** Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.