

Aa

20 05
20 25
20

JAAR VAN
DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

TAM-omgevingsplan Le Sage ten Broekstraat, Valkenswaard

Ruimtelijke motivering

GEEF DE RUIMTE
AAN GOED WONEN
IN VALKENSWAARD



ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Colofon

Titel:	TAM-omgevingsplan Le Sage ten Broekstraat, Valkenswaard Ruimtelijke motivering
Auteur(s):	Mathijs van Mullekom
Gemeente:	Valkenswaard
Projectnaam:	Le Sage ten Broekstraat
Projectnummer:	25098
Datum:	4 mei 2026
Status:	Ten behoeve van vaststelling

Contactadres:

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 30 300 95

E contact@accentadviseurs.nl

I www.accentadviseurs.nl

© **Accent adviseurs, Eindhoven**. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing	5
2. Gebiedsanalyse	7
2.1 Historische ontwikkeling	7
2.2 Het plangebied in relatie tot de bredere omgeving	9
2.3 Directe omgeving en plangebied	10
3. Planvoornemen	12
3.1 Planvoornemen	12
3.2 Stedenbouwkundige overwegingen	14
3.3 Verkeer en parkeren	15
3.4 Groen	20
3.5 Waterparagraaf	20
3.6 Duurzaamheid	23
4. Beleidskader	25
4.1 Nationaal beleid	25
4.2 Provinciaal beleid	27
4.3 Waterschapsbeleid	32
4.4 Gemeentelijk beleid	34
5. Omgevingstoets	37
5.1 Natuurwaarden	37
5.2 Waarborgen van de veiligheid	40
5.3 Beschermen van de gezondheid en van het milieu	42
5.4 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	48
5.5 Behoud van ruimte voor toekomstige functies	52
5.6 Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	53

6. Haalbaarheid	54
6.1 Financiële haalbaarheid	54
6.2 Participatie	55
7. Belangenafweging en conclusie	56
7.1 Milieueffectrapportage	56
7.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	56
Bijlagen	57
Bijlage 1 — Memo verkeer woningbouwontwikkeling Le Sage ten Broekstraat	57
Bijlage 2 — Beeldkwaliteitsplan	57
Bijlage 3 — Quickscan natuurwaarden	57
Bijlage 4 — Stikstofdepositieonderzoek	57
Bijlage 5 — Akoestisch onderzoek wegverkeer	57
Bijlage 6 — Verkennend bodemonderzoek	57
Bijlage 7 — Verkennend archeologisch onderzoek	57
Bijlage 8 — Aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling	57
Bijlage 9 — Ecologische voortoets	57
Bijlage 10 — Windhinderonderzoek	57



1. Inleiding

Voorliggend document betreft de ruimtelijke motivering van het TAM-omgevingsplan “Valkenswaard Hoofdstuk 22e, Le Sage ten Broekstraat” van de gemeente Valkenswaard.

1.1 Aanleiding

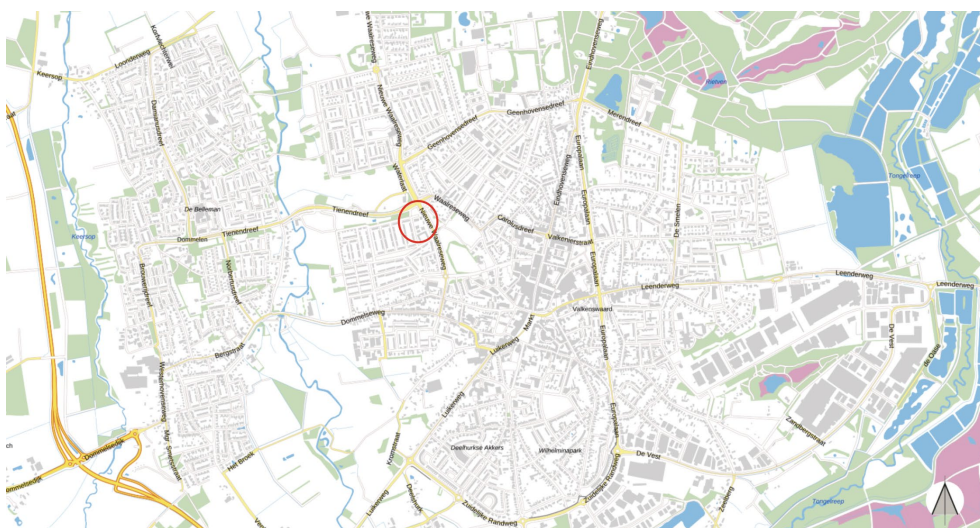
De locatie Le Sage ten Broekstraat ligt in de wijk Kerkakkers in Valkenswaard. De gemeente Valkenswaard en Woningbouwcorporatie Woningbelang wil het gebied ten noordoosten van Kerkakkers herontwikkelen tot woningbouwlocatie.

Momenteel zijn in het plangebied een buurthuis, sporthal, sportveldje en een twee woningen van de woningbouwcorporatie Woningbelang aanwezig. In de toekomstige situatie worden deze aanwezige gebouwen en voorzieningen gesloopt en/of verwijderd. Hiervoor in de plaats komen twee appartementengebouwen. In het zuidelijk deel worden 43 socialehuurappartementen gerealiseerd en in het noorden worden 25 vrijekoopappartementen gebouwd.

Het plan past niet binnen de regels van het vigerende Omgevingsplan gemeente Valkenswaard. Om het plan planologisch-juridisch mogelijk te maken moet het omgevingsplan gewijzigd worden. Voorwaarde voor het wijzigen van het omgevingsplan is dat aangetoond kan worden dat voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderhavige motivering voorziet daarin.

1.2 Ligging en begrenzing

In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied ligt vlakbij de Nieuwe Waalreseweg (oostzijde) en de Tienendreef (noordzijde). De Tienendreef is een belangrijke verbindingsweg tussen het westelijk en oostelijk deel van Valkenswaard die wordt doorkruist door het Dommeldal.



Figuur 1: Topografische situatie.

Figuur 2 toont de kadastrale begrenzing van voorliggend bestemmingsplan. Het betreft hier de percelen kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, Sectie E, nummers 1326, 4093 (deels), 3349 (deels) en 4091 (deels). De oppervlakte van het totale plangebied bedraagt 6.235 m².



Figuur 2: Kadastrale situatie.

2. Gebiedsanalyse

2.1 Historische ontwikkeling



Figuur 3: Situatie omstreeks 1900

Rond de late 19^e eeuw en begin 20^e eeuw is de planlocatie voornamelijk in gebruik als akkerlanden tussen Valkenswaard en de oude nederzetting Geenhoven (Noordwesten)



Figuur 4: Situatie omstreeks 1950

Na de Tweede Wereldoorlog is de planlocatie nog steeds in gebruik als akkerbouwgrond. Door toenemende bevolkingsgroei wordt Valkenswaard richting het noorden uitgebreid. In deze periode is ook de rooms katholieke begraafplaats aangelegd ten zuidwesten van het plangebied.



Figuur 5: Situatie omstreeks 1970

Vanaf de jaren '60 en '70 van vorige eeuw vindt de ontwikkeling van de wijk Kerkakkers plaats waardoor het plangebied steeds meer wordt opgenomen bij Valkenswaard. De wegenstructuur wordt aangepast waarbij de Nieuwe Waalreseweg wordt aangelegd met daarbij de twee woningen binnen het plangebied.



Figuur 6: situatie omstreeks 1990

Na de jaren '70 krijgt Valkenswaard-Noord verder vorm. De Tienendreef is aangelegd om Valkenswaard-West te verbinden met het centrum. De overige bebouwing in het plangebied is in deze periode gebouwd.



Figuur 7: situatie omstreeks 2024

In de huidige situatie ligt het plangebied ten noordwesten van de wijk Kerkakkers.

2.2 Het plangebied in relatie tot de wijdere omgeving

Het plangebied ligt ten noordwesten van het centrum van Valkenswaard in de wijk Kerkakkers. Aan de noordzijde wordt het plan begrenst door de Tienendreef. Het plangebied ligt op ongeveer 1 kilometer vanaf het centrum van Valkenswaard.

Aan de oostzijde ligt de Nieuwe Waalreseweg. De wijk Kerkakkers is centraal gelegen tussen diverse uitbreidingswijken van Valkenswaard en vlakbij het Dommeldal. Ten zuiden ligt de wijk Hoge Akkers, ten noorden liggen de wijken Het Gegraaf en Geenhoven en ten oosten Dommelen. De omgeving kenmerkt zich daarmee als woonomgeving op korte afstand van het landschappelijk waardevolle Dommeldal.



Figuur 8: Plangebied en wijdere omgeving

2.3 Directe omgeving en plangebied

Zoals eerder aangegeven ligt het plangebied ten noordoosten van de wijk Kerkakkers vlakbij de kruising tussen de Tienendreef en Nieuwe Waalreseweg. Als verder ingezoomd wordt op de directe omgeving dan is te zien dat rondom het gebied voornamelijk woonfuncties aanwezig zijn. Ten noordoosten zijn woningen gelegen van de wijk Geenhoven. Direct ten zuiden ligt een kinderdagverblijf en zorgwoningen van Lunet Zorg. Het betreft hier maatschappelijk gerelateerde percelen. Ten noorden, aan de andere kant van de Tienendreef is Speeltuin Geenhoven gevestigd. Het plangebied ligt stedenbouwkundig gezien in een overgangszone van de rationele gebouwde wijk Kerkakkers tot de meer institutionele bebouwing parallel aan de Nieuwe Waalreseweg. In onderstaande figuur is een overzicht van het plangebied en zijn directe omgeving weergegeven.



Figuur 9: Plangebied en directe omgeving.

Het plangebied zelf is aan de zuidwestzijde bereikbaar via de Le Sage ten Broekstraat en de Monseigneur Zwijssenstraat (eenrichtingsstraat). Aan het einde van de Monseigneur Zwijssenstraat ligt een fietspad



dat de Tienendreef verbindt met Kerkakkers. In het plangebied zijn verschillende functies aanwezig. Aan de noordkant ligt een verhard sportveldje, volledig omheind en voorzien van een voetbalveld, basketbalveld en tafeltennistafel. Aan de oostzijde bevindt zich Buurthuis 't Pumpke. In het zuidwesten is een zaaltje dat gebruikt wordt door Siam Gym. Tot slot staan er in het zuidoosten twee woningen van Woningbelang.

3. Planvoornemen

3.1 Planvoornemen

In onderstaand figuur is de nieuwe situatie weergegeven. Het planvoornemen voorziet in het realiseren van twee appartementenblokken. Het noordelijke appartementenblok kent 25 koopappartementen waarvan 13 betaalbaar en 12 regulier. Het zuidoostelijk appartementenblok kent 43 sociale huurwoningen.



Figuur 10: Plangebied en directe omgeving.

Beide appartementsgebouwen hebben buitenruimten in de vorm van balkons. Tussen de bebouwing worden 80 parkeerplekken gerealiseerd. De parkeerplekken zijn half verhard en vanuit een centrale rijbaan toegankelijk vanuit de Le Sage ten Broekstraat. De verdere openbare ruimte rondom de appartementen wordt groen ingericht met ruimte voor beplanting en hemelwaterinfiltratie. Bestaande bomen zullen zo veel mogelijk behouden blijven. De parkeerplekken worden ingepast met hagen.



Figuur 11: 3D-vogelvluchtweergave bouwmassa nieuwe situatie vanuit de wijk Kerkakkers.



Figuur 12: 3D-vogelvlucht weergave bouwmassa nieuwe situatie vanuit kruising Nieuwe Waalseweg – Tienendreef.

Ontwerputgangspunten voor het plangebied zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan behorende bij dit plan. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 2.

3.2 Stedenbouwkundige overwegingen

Het noordelijk gelegen gebouw heeft maximaal zes bouwlagen, de sociale huurwoningen vier bouwlagen. Een hoger gebouw op de hoek is voorstelbaar omdat het plangebied aan de noordzijde, door de kruising van Tienendreef en Nieuwe Waalreseweg en het rond de kruising gelegen openbaar groen, een grote beschikbare openheid kent. De bestaande gebouwen in de omgeving staan op ruime afstand van dit deel van het plangebied. Daarbij geldt ook dat de locatie beschouwd moet worden als plek waar langs de Nieuwe Waalreseweg, dat een belangrijke invalsweg voor Valkenswaard is, een groter ruimtelijk gebaar in de vorm van een hoger woongebouw goed kan gebruiken. Een dergelijke keuze voor meer bouwhoogte zal de herkenbaarheid en oriëntatie binnen de bebouwde kom verbeteren.

Voor de locatie is beoordeeld dat een woongebouw dat bestaat uit maximaal zes bouwlagen stedenbouwkundig gezien verantwoord is. Hierbij is gekeken naar de verhouding tussen de gekozen hoogte en de afstand tot omliggende bestaande gebouwen. De kleinste afstand van het nieuwe woongebouw tot de woningen aan de Le Sage ten Broekstraat meet ongeveer 40 meter. Uitgaande van 6 bouwlagen is deze verhouding 40:6. De omgeving bestaat veelal uit woningen met een hoogte van 3 bouwlagen die op een afstand van circa 10 meter van elkaar zijn geplaatst. Dit betekent een verhouding van 10:3. Uitgaande van deze verhouding betekent dit dat de afstand van het nieuwe woongebouw tot de bestaande woonwijk maar liefst viermaal groter is dan de afstand van andere bestaande gebouwen tot de bestaande woonwijk. De hoogte is slechts een verdubbeling in vergelijking met de hoogte van bestaande gebouwen tot de bestaande woonwijk. Dit feit betekent dat sprake is van een zorgvuldige inpassing in de stedenbouwkundige structuur. Er vindt hierdoor dus geen onevenredige schending van privacy als gevolg van inkijk plaats. Simpelweg doordat de verhouding afstand:hoogte kleiner is dan wat in de buurt reeds aanwezig is.

De inpassing van een woongebouw in het noordelijk deel van het plangebied met een maximale bouwhoogte tot zes bouwlagen maakt een herkenning aan een van de belangrijkste invalswegen en vergroot de herkenbaar en oriëntatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Valkenswaard. De maximale hoogte sluit aan bij de bestaande verhouding tussen bouwhoogten en onbebouwde ruimten in de omgeving.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Ontsluiting

Er is sprake van een inbreidingslocatie waarbij gekozen is om de ontsluiting van autoverkeer plaats te laten vinden via de bestaande woonwijk (Le Sage ten Broekstraat en Monseigneur Zwijsenstraat). Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit. Er liggen tevens fietsverbindingen die aansluiten op de fietspaden parallel aan de Tienendreef en Nieuwe Waalreneweg

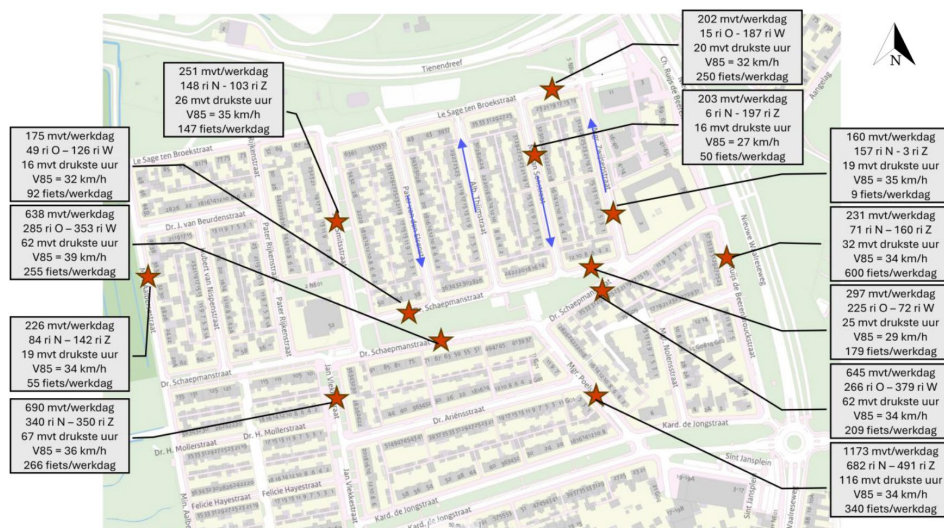
3.3.2 Verkeersgeneratie

Om te bepalen of de wegen de extra verkeersbewegingen aan kan is een onderzoek gedaan naar de bestaande en nieuwe verkeersgeneratie. Aan de hand van verkeersmetingen /-tellingen is de huidige en toekomstige verkeerssituatie in beeld gebracht. Vervolgens is de verkeersgeneratie berekend welke de nieuwe ontwikkeling met zich meebrengt (minus de verkeersgeneratie van de bestaande situatie). Aan de hand van deze input is een analyse gedaan of de bestaande wegen de (extra) verkeersgeneratie kunnen opvangen.

De data in het onderstaande stuk is ook terug te vinden in de memo Verkeer woningbouwontwikkeling Le Sage ten Broekstraat. Deze is te vinden in bijlage 1.

Huidige verkeerssituatie

De metingen van de huidige verkeerssituatie zijn uitgevoerd in de meetperiode 3 t/m 23 september 2025. Van het gemotoriseerde verkeer zijn de intensiteiten en snelheden geregistreerd naar voertuigcategorie, inclusief de rijrichting. Ook zijn er (brom)fietsstellingen uitgevoerd, hier gaat het enkel om de aantallen. Waar in de afbeelding 'fiets' staat, betreft het een totaal van de fietsers en bromfietsers. De resultaten van de tellingen zijn samengevat in onderstaande afbeelding.



Figuur 13: Resultaten verkeerstellingen wijk Kerkackers

Verkeersgeneratie nieuw

De gemeente Valkenswaard valt met > 1500 adressen per km² in de categorie 'sterk stedelijk'. Dit conform CROW-tabel 6.3 (ASW 2021) met de stedelijkheidsgraden van Nederlandse gemeenten. Met de bijbehorende kencijfers per woningtypologie, uitgaande van de ligging in 'rest bebouwde kom' en het midden van de range, zijn de verkeersbewegingen berekend. Een overzicht hiervan is opgenomen in onderstaande tabel.

Woningtypologie	Aantal	Kencijfer	Verkeersbewegingen per etmaal
Sociaal huurappartementen (57 – 72m ² bvo)	43	2,6	111,8
Koop en vrije sector huur appartement (50 – 70 bvo)	6	3,0	18,0
Koop en vrije sector huur appartement (50 – 70 bvo)	7	4,9	34,3
Koop en vrije sector huur appartement (70– 110 bvo)	6	3,3	19,8

Koop en vrije sector huur appartement (70– 110 bvo)	6	5,6	33,6
Totaal			218

Tabel 1: Verkeersgeneratie planvoornemen.

Als gevolg van de nieuwe appartementen is een verkeersgeneratie te verwachten van 218 voertuigbewegingen per etmaal. Voor het drukste uur betekent dit 22 verkeersbewegingen (10% van etmaalintensiteit).

Verkeersgeneratie bestaand

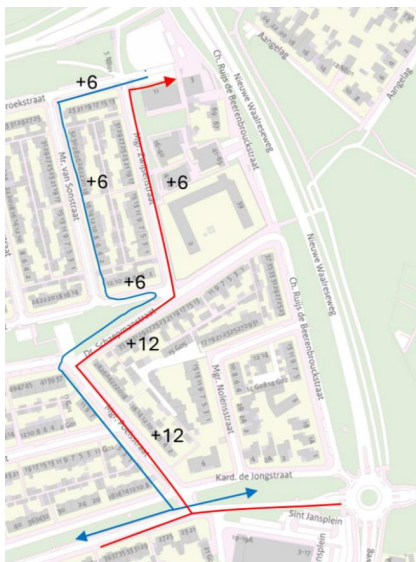
In de bestaande situatie zijn SIAM gym en stichting Huiskamer 't Pumpke gevestigd in het projectgebied. Deze functies genereren nu ook gemotoriseerd verkeer, wat in de nieuwe situatie dus wegvalt. Het gaat om de volgende aantallen, zie onderstaande tabel. Voor SIAM gym is de CROW-functie 'dansschool' aangehouden omdat qua vloeroppervlak het gebruik beter overeenkomt met SIAM gym als boksschool. Bij een 'klassieke' sportschool is het gebruik anders en ligt het kencijfer een stuk hoger. Voor 't Pumpke met functie buurthuis geeft het CROW geen passende cijfers. Deze functie is daarom buiten beschouwing gelaten.

	Bvo (m2)	Kencijfers (per 100 bvo)	Verkeersbewegingen per etmaal
SIAM gym - sport	465	20,2	93,9
't Pumpke - buurthuis	206	-	-
Totaal:			94 per etmaal

Tabel 2: Verkeersgeneratie bestaand.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie is dus een toename van verkeer te verwachten van 124 voertuigen (218 – 94) per etmaal en 12 voertuigen in het drukste uur. Van die 12 bewegingen wordt uitgegaan dat 6 verkeersbewegingen naar het projectgebied toe gaat en 6 verkeersbewegingen wegrijdend. In onderstaande afbeelding is de aanname weergegeven van de route van en naar de nieuwe woning via de Mgr. Zwijzenstraat en Mgr. Poelsstraat. Er wordt uitgegaan van een worst-case scenario. In de praktijk zal het verkeer zich iets meer over de wijk verdelen. Dit betekend een toename in deze straten zoals in bijgaande tabel opgesomd.



Figuur 14: Resultaten verkeerstellingen wijk Kerkakkers

	Huidig	Nieuw	Totaal
Mgr. Poelsstraat	116	12	128
Dr. Schaepmansstraat t.h.v. 13 t/m 35	62	12	74
Mgr. Zwijsenstraat	19	6	25
Le Sage ten Broekstraat t.h.v. 13 t/m 23	20	6	26
Meester van Sonstraat	16	6	22
Dr. Schaepmanstraat t.h.v. 2 t/m 12	25	6	31

Tabel 3: Toekomstige verkeersbewegingen straten

De werkelijke capaciteit van een 30 km/h weg (woonstraat / erftoegangsweg binnen de bebouwde kom) is afhankelijk van veel factoren zoals wegbreedte, hoeveelheid vrachtverkeer en (brom)fietzers op de rijbaan, hoeveelheid tegenliggers, aanwezigheid van uitritten en parkeervoorzieningen, aanwezigheid van snelheid beperkende maatregelen en de aanwezigheid van gelijkwaardige kruispunten. Alhoewel er tegenwoordig geen harde cijfers worden gegeven voor de capaciteit van wegen, wordt als vuistregel aangehouden dat een erftoegangsweg (type woonstraat met tweerichtingsverkeer, voornamelijk verblijven met lokale ontsluitingsfunctie) max. 150 tot 300 voertuigen per drukste uur kan

verwerken. De bijbehorende etmaalintensiteit geeft dan een streefwaarde van 1500 en max 3000 verkeersbewegingen.

Voor de wijk Kerkakkers en de ontsluiting van het nieuwbouwproject Le Sage ten Broekstraat betekent dit dat de huidige wegenstructuur de verkeerstoename als gevolg van de nieuwe woningen kan opvangen. Absoluut gezien is de verkeerstoename beperkt en is de bestaande wegenstructuur ervoor ingericht om deze aantallen goed af te kunnen wikkelen zonder daarmee een probleem voor de omgeving te vormen.

3.3.3 Parkeren

Voor een goed functioneren van het planvoornemen en het voorkomen van overlast voor de omgeving moet het planvoornemen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in de 'Nota parkeernormen 2023' van de gemeente Valkenswaard. Tabel 4 bevat de berekening van de parkeerbehoefte.

Type woning	Aantal	Gemiddelde norm (p.p./woning)	Behoefte (parkeerplaatsen)
Sociale huurappartementen	43	0,8	34,4
Koop en vrije sector huur appartement 50 - 70m ² bvo	13	0,9	11,7
Koop en vrije sector huur appartement 70 – 100 m ² bvo	12	1,1	13,2
Bezoekers	68	0,3	20,4
Maatgevend moment* = werkdagavond	Aantal	Aanwezigheid	
Woningen	59,3	90%	53,4
Bezoekers	20,4	80%	16,3
Totaal			69,7 (70)

Tabel 4: Overzicht parkeerbehoefte. *Maatgevend moment = het moment waarop de parkeervraag het hoogste is.

Volgens het parkeerbeleid is er een behoefte van 70 parkeerplekken voor het maatgevend moment van een werkdagavond. Binnen het plangebied is voorzien in 80 parkeerplaatsen waarmee ruim voldaan wordt aan de parkeernorm. Er is vanwege de huidige parkeerdruk in en rondom de wijk gekozen om 10 extra parkeerplekken aan te leggen. Bij verdere uitwerking van de plannen zal het onderdeel parkeren



aanvullend aandacht krijgen, zodat een zorgvuldige en toekomstbestendige oplossing gewaarborgd blijft.

3.4 Groen

In het plan wordt de openbare ruimte rondom de appartementen en parkeerplaatsen groen ingericht. Bestaande bomen zullen zoveel mogelijk behouden blijven. Rondom de parkeerplekken komt een scheerheg. De open ruimtes tussen de bebouwing worden voornamelijk ingericht als gazon. Bij de verdere uitwerking van het plan zal tevens een beplantingsplan gemaakt worden.

3.5 Waterparagraaf

Het aspect water vraagt steeds meer de aandacht. We hebben behoefte aan een schoon en voldoende water – niet te veel en niet te weinig – én we willen een veilige leefomgeving. De verandering van het klimaat vormt daarbij een extra uitdaging. Ruimtelijke ontwikkelingen hebben vaak invloed op de waterhuishouding. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

3.5.1 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

3.5.2 Hemelwater

Zoals te zien op onderstaande afbeelding is op dit moment het plangebied voor een groot deel verhard. Het planvoornemen leidt tot een afname van het bebouwde en verharde oppervlak. Tabel 5 bevat een indicatieve berekening van de bestaande en nieuwe verharde/bebouwde oppervlaktes. In de nieuwe situatie is tevens sprake van parkeerplekken met halfverharding. Omdat water hier al (deels) kan infiltreren is de helft van het oppervlakte berekend.



Figuur 15: Plangebied en directe omgeving.

Onderdeel	Bestaand	Planvoornemen
Speelveldje	1.750 m ²	-
Openbare ruimte + parkeerplekken:	550 m ²	-
Siam Gym	850 m ²	-
't Pumpke	520 m ²	-
Woningen Woningbelang	350 m ²	-
Totaal:	4.020 m²	-
Appartementgebouw A (25 woningen)	-	525 m ²
Appartementgebouw B (43 woningen)	-	1.070 m ²
Wegen	-	770 m ²
Parkeerplekken halfverharding	-	500 m ²
(verharding m ² x 0.5)	-	-
Totaal:		2.865 m²
Totaal	4.020 m²	2.865 m²

Tabel 5: Oppervlakteberekening bebouwing/verharding bestaande en nieuwe situatie.

Het planvoornemen leidt tot een afname van bebouwing/verharding met ongeveer 1.155 m².

3.5.3 Beleid waterschap de Dommel

Het waterschap de Dommel stelt dat nieuwe ontwikkelingen (zowel in- als uitbreidingen) hydrologisch neutraal dienen te zijn. Hemelwater dat valt dient daarbij te infiltreren in de bodem. Op grond van het ‘Gemeentelijk rioleringsplan 2023 – 2027’ van de gemeente Valkenswaard geldt dat particulieren en bedrijven verplicht zijn om bij nieuwe aanvragen of ontwikkelingen, waterberging te realiseren op eigen terrein voordat men overtollige neerslag af mag voeren op de gemeentelijke voorziening. In onderstaande tabel is aangegeven wat vereist wordt per ontwikkeling.

Vloerpeil	Toename verhard oppervlak	
	>500 m ²	< 500 m ²
Nieuwe woningen bij voorkeur > 0,30 m boven weg peil in plaats van 0,20 m (met betrekking tot extra veiligheid)	– 60 mm hemelwater bergen op eigen terrein – Perceeleigenaar overlegt een aansluitplan (doel: grip houden op riolering)	– 20 mm hemelwater bergen op eigen perceel
	Herinrichting	
	Bij herinrichtingen waar minder verhard oppervlak terug komt dan in de oorspronkelijke situatie dient er 20 mm waterberging gerealiseerd te worden als het totale verhard oppervlak >200 m ² betreft.	

3.5.4 Waterbergingseis

Uitgaande het planvoornemen is sprake van een afname van het verhard oppervlakte van 1.155 m². In de nieuwe situatie is 2.865 m² verhard. Uitgaande bovenstaande tabel dient 20 mm waterberging gerealiseerd te worden als het totale verhard oppervlak meer dan 200 m² is. Dat is het geval. Uitgaande de eisen zal een waterberging gerealiseerd moeten worden van in totaal 57,3 m³ (2.865 x 0,02). Deze wordt gerealiseerd binnen het plangebied.

3.5.5 Waterbergingsvoorziening

Binnen het plangebied, rondom de nieuwe appartementen, zijn meerdere mogelijkheden om het hemelwater te verwerken. Een deel van de gronden wordt ingericht als functie ‘Groen’ waarbij ook ruimte is voor bijvoorbeeld wadi’s. Door in te zetten op halfverhardingen van de parkeerplekken en gebruik te maken van groene daken wordt tevens ingezet op het opvangen en infiltreren van water op dezelfde plek.

Bij de civieltechnische uitwerking van het plan wordt het watersysteem nader uitgewerkt. Het doel is om op deze manier te komen tot een robuust en klimaatbestendiger watersysteem.

3.5.6 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering geloosd worden.

3.6 Duurzaamheid

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling.

3.6.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

De ontwikkeling draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie. Zo worden de woningen ‘aardgasvrij’ gebouwd, overeenkomstig de geldende wetgeving. Dat betekent dat er geen aardgas wordt gebruikt voor het verwarmen van het gebouw en het warme water, en ook niet voor het koken.

3.6.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De



winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress en vraagt aandacht voor goede voorzieningen voor waterberging. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling. Onderhavig plan voorziet hierin. Er wordt gekozen voor een groene openbare ruimte waarbij ruimte is voor water om opgevangen te worden en te kunnen infiltreren. Tevens zullen de daken van de appartementen groen zijn wat positieve effecten heeft tegen hittestress in het stedelijke gebied.

4. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid van de verschillende overheden.

4.1 Nationaal beleid

Voor het project is het volgende nationale ruimtelijk beleid relevant:

- Nationale Omgevingsvisie;
- Kamerbrief Water en Bodem sturend;
- Nationaal Waterprogramma 2022-2027.

Het project wordt aan dit beleid getoetst.

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving.

Daarin is vermeld dat Nederland de komende jaren voor grote opgaven staat: de bouw van één miljoen nieuwe woningen, het opwekken van duurzame energie, het omgaan met klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In de NOVI heeft de Rijksoverheid de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

- A Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
- B Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit
- C Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties
- D Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
- E Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften
- F Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem
- G In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit

- H Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving
- I Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten
- J Beperken van klimaatverandering
- K Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur
- L Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen
- M Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie
- N Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit)
- O Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater
- P Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat
- Q Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit
- R Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie
- S Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang
- T Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit
- U Ontwikkelen van een duurzame visserij

Analyse

De meeste nationale belangen hebben direct of indirect invloed op de voorgestane planontwikkeling en daarmee op de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De vaak algemeen geformuleerde belangen zijn gespecificeerd in de verordeningen en beleidsregels van de verschillende (lagere) overheden. Door te voldoen aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het plan invulling aan de nationale belangen. Een en ander komt in deze toelichting aan de orde.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Kamerbrief Water en Bodem sturend

Voldoende en schoon water en een gezonde bodem; het is van groot belang voor iedereen in ons land. Het kabinet wil bij de inrichting van Nederland meer rekening houden met water en bodem. In zijn

Kamerbrief van 25 november 2022 geeft de Minister van Infrastructuur en Waterstaat uitgangspunten om 'water en bodem sturend' vorm te geven bij ruimtelijke ontwikkelingen, te weten:

- A niet afwentelen op toekomstige generaties, niet naar andere gebieden of functies en niet van privaat naar publiek;
- B meer rekening houden met extremen;
- C in samenhang omgaan met wateroverlast, droogte en de bodem;
- D meerlaagsveiligheid;
- E minder afdekken, minder vergraven, niet verontreinigen;
- F integrale aanpak in de leefomgeving.

Analyse

In deze ruimtelijke motivering is de bestaande situatie beschreven, waarbij specifiek is ingegaan op de aspecten water en bodem. Hoofdstuk 4 bevat de wijze waarop in het project wordt omgegaan met deze aspecten.

Conclusie

Het project voldoet aan de uitgangspunten in de Kamerbrief Water en bodem sturend.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie provincie Noord-Brabant;
- Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant;

Het planvoornemens wordt aan deze nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie heeft de Omgevingsvisie Noord-Brabant (Brabantse Omgevingsvisie) vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050) en is daarmee de vervanger van de provinciale Structuurvisie. De Brabantse Omgevingsvisie bevat werkwijzen voor een vernieuwende samenwerking - gericht op het proces - en een aantal hoofdpunten voor de toekomst: de inhoud.



Vernieuwende samenwerking

Het creëren van meerwaarde voor een gebied is een centrale gedachte in de Brabantse Omgevingsvisie. Om de gewenste meerwaarde te kunnen verkrijgen, is een vernieuwende samenwerking nodig tussen de actoren in het gebied. Die samenwerking bestaat uit het kijken naar een ruimtelijke ontwikkeling vanuit meerdere richtingen: 'diep', 'rond' en 'breed'.

In de 'diepe' manier van kijken worden verschillende lagen betrokken, zoals de eigenschappen van de ondergrond, de stedenbouwkundige kenmerken en het grondgebruik. Dat wordt gedaan op verschillende schaalniveaus en ook wordt de factor tijd daarbij betrokken.

In de analyse van het plangebied en zijn omgeving is een beschrijving van het gebied opgenomen (zie hoofdstuk 2). Deze vormt de basis voor de inrichting van het plangebied.

De 'ronde' manier van kijken betekent dat ontwikkelingen niet uitsluitend vanuit individuele aspecten bekeken worden, maar dat er kansen worden gecombineerd vanuit een gebiedsgerichte insteek. Daarbij moet een balans ontstaan tussen de duurzaamheidsbegrippen people, planet en profit. Het plan sluit hierbij aan op de duurzaamheidsaspecten (zie hoofdstuk 3.6).

In de 'brede' manier van kijken wordt de omgeving van een ontwikkeling betrokken in het planproces. Er heeft een bewonersavond georganiseerd waarbij het plan besproken is en de omwonenden op de hoogte zijn gesteld. Daaruit zijn enkele aandachtspunten naar voren gekomen die meegenomen zijn in het plan.

Samengevat kan worden gesteld dat de vernieuwende samenwerking is toegepast bij de voorbereiding van voorliggend TAM-omgevingsplan.

De hoofdogaven

De Brabantse Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdogaven worden nadere accenten gelegd:

- 1 werken aan de Brabantse energietransitie;
- 2 werken aan een klimaatproof Brabant;
- 3 werken aan een slimme netwerkstad;

4 werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

- ad 1 De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie.
De nieuwe woningen worden gebouwd conform de wettelijke duurzaamheidseisen, waaronder aardgasvrij.
- ad 2 Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting.
Het planvoornemen is onderdeel van een gebied dat hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. Zie hiervoor hoofdstuk 3.5.
- ad 3 Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag.
Het planvoornemen betreft een vorm van inbreiding binnen de bebouwde kom. De afstand tussen de woningbouw en het centrum van Valkenswaard is hemelsbreed ongeveer 0,8 kilometer. De omgeving kenmerkt zich al als woongebied en leidt niet tot een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van duurzame verstedelijking.
- ad 4 Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat.
De beschikbaarheid van goede woningen in een prettige leefomgeving draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het planvoornemen voorziet in de bouw van 68 nieuwe woningen.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgestelde versie 11 maart 2022, in werking getreden op 1 januari 2024) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie Noord-Brabant genoemde doelen.



De omgevingsverordening heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Hoofdstuk 5 bevat instructieregels voor het omgevingsplan van gemeenten.

De afdelingen in hoofdstuk 5 zijn als volgt te onderscheiden;

- afdeling 5.1 (paragrafen 5.1.2 en 5.1.3): met de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies en het versterken van de omgevingskwaliteit.
- afdeling 5.2: basis op orde;
- afdeling 5.3: klimaat;
- afdeling 5.4: duurzame energie
- afdeling 5.5: ontwikkeling van stedelijke functies;
- afdeling 5.6: vitaal platteland.

De basisprincipes van een evenwichtige toedeling van functies

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies volgen uit de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Daarvoor moet toepassing worden gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, de toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en sluit aan op de omgeving. Er heeft een laddertoets plaats gevonden. Deze is te vinden in hoofdstuk 4.5.2.

Toepassing lagenbenadering

Hoofdstuk 2 bevat een analyse van het gebied waarvan het projectgebied onderdeel is. De lagenbenadering is daarop toegepast voor de occupatielaag.

Meerwaardecreatie

De huidige functies hebben een beperkte gebruiksintensiteit. Ze zijn vaak alleen beschikbaar voor specifieke doelgroepen of op reservering, met name het buurthuis en de gymzaal, en zijn deels verouderd of niet optimaal passend bij de huidige behoeften. De nieuwbouwontwikkeling zorgt voor een betere benutting van de ruimte en draagt bij aan de woningbouwopgave, wat een belangrijke maatschappelijke opgave is. Daarnaast zorgt het nieuwbouwplan ook voor versterking van de leefbaarheid en de voorzieningen.

Tot slot biedt de ontwikkeling kansen voor een betere inrichting van de openbare ruimte en verduurzaming van de bebouwing, door onder meer vergroening, waterberging en klimaatadaptieve maatregelen. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de basisprincipes van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Versterking van de omgevingskwaliteit

Het versterken van de omgevingskwaliteit wordt verkregen door kwaliteitsverbetering van het landschap en het aantonen dat het project past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het projectgebied is onderdeel van het Stedelijk gebied. Ontwikkelingen binnen Stedelijk gebied hoeven niet gepaard te gaan van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ontwikkelingsrichting van het gebied

In de gemeentelijke omgevingsvisie, zie paragraaf 3.4, is beschreven op welke wijze het project past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Basis op orde

De afdeling Basis op orde bevat regels over de bescherming van de gebiedskwaliteiten. Alleen ten noorden van de planlocatie (ter plaatse van het speeltuintje) ligt een aanduiding groenblauwe waarden. Ten aanzien van de groenblauwe waarde moet een omgevingsplan aantonen dat er geen nadelige effecten zijn op de ecologische- landschappelijke- en hydrologische waarden van het gebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op deze omgevingsaspecten. Bij het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de bestaande groenstructuren en ecologische verbindingen.

Klimaat

Deze afdeling bevat regels over waterveiligheid en regionale waterberging. Het plan heeft geen invloed op deze onderwerpen.

Duurzame energie

Deze afdeling gaat over het realiseren van windturbines en zonneparken binnen en buiten stedelijk gebied. Het planvoornemen voorziet alleen in het toevoegen van woningen. Het project heeft geen invloed op deze onderwerpen.



Stedelijke functies en mobiliteit

Er moet aangetoond worden dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling en zorgvuldig ruimtegebruik waarbij de omgevingskwaliteit bevorderd wordt. Er heeft een toets plaatsgevonden aan de ladder van duurzame verstedelijking waarbij de woningbouwbehoefte is aangetoond. Tevens wordt in deze onderbouwing aangetoond dat het plan een positieve impact heeft op de omgevingskwaliteit ter plekke. Oude bebouwing wordt gesloopt en bij de nieuwe inrichting is rekening gehouden met de kwaliteiten ter plaatse.

Vitaal platteland

Het project wordt volledig gerealiseerd in stedelijk gebied en heeft geen invloed op deze onderwerpen.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Waterschapsbeleid

Onderhavig projectgebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap De Dommel.

4.3.1 Waterbeheerprogramma 2022 – 2027

Het water- en bodemsysteem is essentieel voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat

een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevens.

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

Er worden drie principes gehanteerd die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

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



Aansluitend hierop hebben de drie Brabantse waterschappen één gezamenlijke Keur, waarin de uitgangspunten zijn opgenomen voor het beoordelen van ontwikkelingen die waterschapsbelangen raken.

Conclusie

Ten aanzien van het planvoornemen is een waterparagraaf opgenomen waarin het waterbelang is afgewogen. Uitgaande hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan het waterschapsbeleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Valkenswaard 1.0

De gemeente Valkenswaard heeft op 19 september 2024 de Omgevingsvisie 1.0 vastgesteld. Dit is een beleidsdocument waar de gemeente een doorkijk geeft naar de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040. Hierin worden keuzes gemaakt wat wel en niet kan op bepaalde plekken. De visie is gemaakt naar aanleiding van gesprekken, interviews, bijeenkomsten en (online) enquêtes met betrokkenen en is er voor de mensen van Valkenswaard. Het is de voorloper op de, nog te ontwikkelen, Omgevingsvisie 2.0 waarin de kwaliteiten van de Valkenswaardse leefomgeving preciezer in kaart wordt gebracht.

De visie bestaat uit 4 delen. Allereerst is de kijk op de ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente beschreven. In het tweede deel wordt richting gegeven aan de ambities en doelen voor Valkenswaard door verder te kijken naar de historische achtergrond van Valkenswaard. Vervolgens wordt een doorkijk gekeken naar de ambities en doelen op hoofdlijnen. Tot slot wordt in het laatste deel een doorkijk gegeven van de visie naar de uiteindelijke uitvoering.

Analyse

Het planvoornemen is getoetst aan de Omgevingsvisie Valkenswaard 1.0. Voor 'Wonen' zijn de doelen bepaald op woningbouw met ruimte voor groei, innovatie en flexibiliteit. Er dient natuurinclusief en klimaatadaptief gebouwd worden en elkaar ontmoeten en verbinden staat centraal. In de visie wordt ingezet op het bouwen en creëren van extra woningen om in te spelen op de groeiende vraag. Er wordt ingezet op inbreiding waarbij hoger gebouwd moet worden om meer woningen te creëren.



Het planvoornemen speelt in op de ambities en doelen van de gemeente. Zo worden nieuwe appartementenblokken gebouwd die inspelen op de toenemende vraag naar woningen. De woningen worden gerealiseerd op basis van de duurzaamheidseisen. Het is verder een inbreidingslocatie en er wordt ingezet op meerlaagse bebouwing met veel openbaar groen in de ruimte daaromheen.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan het gemeentelijk beleidsdocument Omgevingsvisie Valkenswaard 1.0.

4.4.2 Toekomstvisie Valkenswaard 2040

Naast de Omgevingsvisie Valkenswaard 1.0 is ook de Toekomstvisie Valkenswaard 2040 van toepassing. De visie is een vervolg op de Toekomstvisie 2030. De visie heeft twee pijlers waarin 14 ambities zijn geformuleerd. Een van de ambities is de ambitie 'Bouwen voor onze toekomst'. Gestreefd wordt om inbreidingslocaties te benutten en leegstaande panden te verbouwen tot woningen. Tevens wordt ingezet om rekening te houden met de klimaatverandering. Doel is om de omgeving gezond te houden met meer droge voeten en minder hittestress. Er wordt ingezet op slimme oplossingen.

Analyse

Het plan past binnen de doelstellingen uit de toekomstvisie. Er wordt ingezet op nieuwbouw van woningen op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt invulling gegeven aan de grote woningbouwopgave in Valkenswaard. Tevens zullen de appartementen voldoen aan nieuwe duurzaamheidseisen voor nieuwbouw. In het plangebied is veel ruimte voor groen en wordt er ruimte gemaakt voor de opvang van het hemelwater, waarmee het plan klimaatbewust is en rekening houdt met het steeds extremere weer.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan het gemeentelijk beleidsdocument Toekomstvisie Valkenswaard 2040.

4.4.3 Woonvisie Valkenswaard 2023-2027 & Woningbouwprogramma 2024-2027

De gemeente Valkenswaard staat de komende jaren voor een belangrijke opgave op het gebied van wonen. In de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie 2023-2027 schetst de gemeente de strategische koers voor het woonbeleid. Belangrijke thema's zijn onder andere betaalbaarheid,



duurzaamheid, doorstroming en het inspelen op de woonbehoeften van specifieke doelgroepen zoals starters, senioren en mensen met een zorgvraag.

Het Woningbouwprogramma 2024-2027 vormt de verdere uitwerking van deze visie. Hierin worden de concrete bouwlocaties, aantallen woningen en faseringen benoemd, met als doel de woningvoorraad op een planmatige manier uit te breiden. De gemeente zet daarbij in op het halen van de aantallen en betaalbaarheidsambities uit de woondeal. Gelet op de nadien gemaakte afspraken als onderdeel van 'operatie Beethoven' is het belang om woningen toe te voegen verder toegenomen.

Analyse

De locatie Le Sage ten Broekstraat maakt deel uit van een van de woningbouwprojecten zoals beschreven in het Woningbouwprogramma 2024-2027 als zijnde 'zachte plancapaciteit'. Met deze inbreidingslocatie wordt ingezet op de vraag naar zowel sociale huurappartementen als reguliere koop- en huurappartementen. De behoefte aan woningen is daarmee afdoende aangetoond.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de gemeentelijke woonvisie, het vastgestelde woningbouwprogramma en de woondeal.

5. Omgevingstoets

Een project moet goed kunnen functioneren in zijn omgeving en een gezonde leefomgeving kunnen vormen voor de toekomstige gebruikers. Dat betekent dat overlast door en op omliggende functies moet worden voorkomen. Bovendien mogen er geen waarden worden aangetast. Dit hoofdstuk bevat een omgevingstoets aan de hand van de nationale instructieregels zoals opgenomen in:

- hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), inzake natuurwaarden;
- hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1 Natuurwaarden

Relevante wetteksten:

- Hoofdstuk 11 Bal – Activiteiten die de natuur betreffen

Natuurwaarden zijn onderdeel van de fysieke leefomgeving. Het is belangrijk natuurwaarden te beschermen, mede in het kader van het welzijn van de mens. Er is onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

5.1.1 Analyse

Ter toetsing van het planvoornemen aan de natuurwetgeving is onderzoek uitgevoerd:

- “Quickscan Ecologische Waarden, Le Sage ten Broekstraat”, Ecolybrum, 12 november 2025, nr. 25-2027. (zie bijlage 3);
- “Stikstofdepositieonderzoek, Le Sage ten Broekstraat”, Accent adviseurs, 9 december 2025, nr. 25098 (zie bijlage 4).
- “Ecologische Voortoets, Le Sage ten Broekstraat”, Kleijberg Ecologie, 12 december 2025, nr. K352-01 (zie bijlage 9).

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet effecten worden beoordeeld, de ‘externe werking’. Het gaat daarbij enerzijds om verstorende

effecten als geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Verstorende effecten

Er zijn geen negatieve effecten op het Natuurnetwerk Nederland te verwachten als gevolg van het planvoornemen. Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is het 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux', gelegen op circa 600 meter ten westen van het plangebied.

Stikstofdepositie

In het stikstofdepositieonderzoek is bekeken wat het gevolg is van het planvoornemen in depositie op nabij gelegen Natura 2000-gebied in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Er is uitgegaan van een gefaseerde bouw van de appartementencomplexen. Tevens wordt zoveel mogelijk ingezet op het gebruik van elektrische voertuigen. Uit het stikstofdepositieonderzoek volgt dat er voor de gebruiksfase geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn. Voor de maatgevende periode (bouwfase) is een zeer kleine tijdelijke toename van maximaal 0,01 mol/N/ha per jaar geconstateerd. Daarom heeft een ecologische voortoets plaatsgevonden.

Uit het onderzoek blijkt dat de geringe toename van de stikstofdepositie door de bouw van de woningen niet leidt tot meetbare gevolgen voor de samenstelling, structuur en functie van vegetatietypen die behoren tot stikstofgevoelige habitats in de betrokken Natura 2000-gebieden. De hoeveelheid stikstof die als gevolg de bouw van de woningen aan de habitats wordt toegevoegd, is dermate gering dat meetbare veranderingen in biomassa van planten niet op zullen treden. Ook effecten van verzuring die zouden 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.

Het is daarom uitgesloten dat de bouw van de woningen leidt tot significante gevolgen voor de betrokken Natura 2000-gebieden, ook niet in cumulatie met andere projecten. Het plan kan worden vastgesteld en uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van de Omgevingswet.

Quickscan natuurwetgeving

Soortenbescherming:

Uit de quickscan natuurwetgeving zijn ten aanzien van de soortenbescherming de volgende conclusies te trekken:

- De onderzoekslocatie en de nog aanwezige bebouwing vormen geen geschikt broedbiotoop voor huismussen, gierzwaluwen en andere soorten vogels (al of niet met jaarrond nestbescherming). Negatieve effecten zijn uit te sluiten en nader onderzoek is niet aan de orde.
- Enkele panden zijn geschikt voor vleermuizen: er zijn meerdere mogelijke openingen die kunnen dienen als vaste rust- en verblijfplaats. Om effecten vast te stellen is nader vleermuisonderzoek nodig.
- Er zijn mogelijk primaire vliegroutes aanwezig en het omliggende gebied is mogelijk geschikt om te dienen als primair foerageergebied voor vleermuizen. Dit dient eveneens nader onderzocht te worden.
- De onderzoekslocatie vormt verder geen leefgebied voor amfibieën, reptielen, vissen, ongewervelden en grondgebonden zoogdieren, omdat er geen geschikt habitat ontwikkeld is.
- De sloop van de bebouwing kan leiden tot knelpunten in het kader van de natuurbescherming volgens de Omgevingswet. De sloop en herontwikkeling kunnen dan ook pas uitgevoerd worden op basis van de resultaten van nader vleermuisonderzoek.

Uitgaande bovenstaande conclusies kan gesteld worden dat pas gesloopt mag worden als nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd is. Dit is met een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

Beschermde houtopstanden

De aanwezige houtopstanden zijn niet beschermd volgens de regeling uit de Omgevingswet, aangezien de onderzoekslocatie in zijn geheel binnen de stedelijke contouren van de gemeente Valkenswaard ligt.

Zorgplicht

Te allen tijde geldt de zorgplicht van artikel 11.6 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

5.1.2 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Waarborgen van de veiligheid

Relevante wetteksten:

- § 5.1.2.2 Bkl – Veiligheid rond opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines
- § 5.1.2.3 Bkl – Belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen
- § 5.1.2.4 Bkl – Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik
- § 5.1.2.5 Bkl – Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten
- § 5.1.2.7 Bkl – Veiligheid van infrastructuur rond Seveso-inrichtingen

Opslag, verwerking en vervoer van brand- of explosiegevaarlijke of giftige stoffen kunnen effect hebben op de veiligheid van personen in de omgeving van die activiteit. Zeker wanneer er zich een ongeval met die stoffen voordoet. De veiligheid wordt gewaarborgd door uit te sluiten dat een planvoornemen leidt tot een onaanvaardbare risicotename met dodelijke afloop voor personen die geen directe relatie hebben met de genoemde opslag, verwerking of vervoer.

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit.

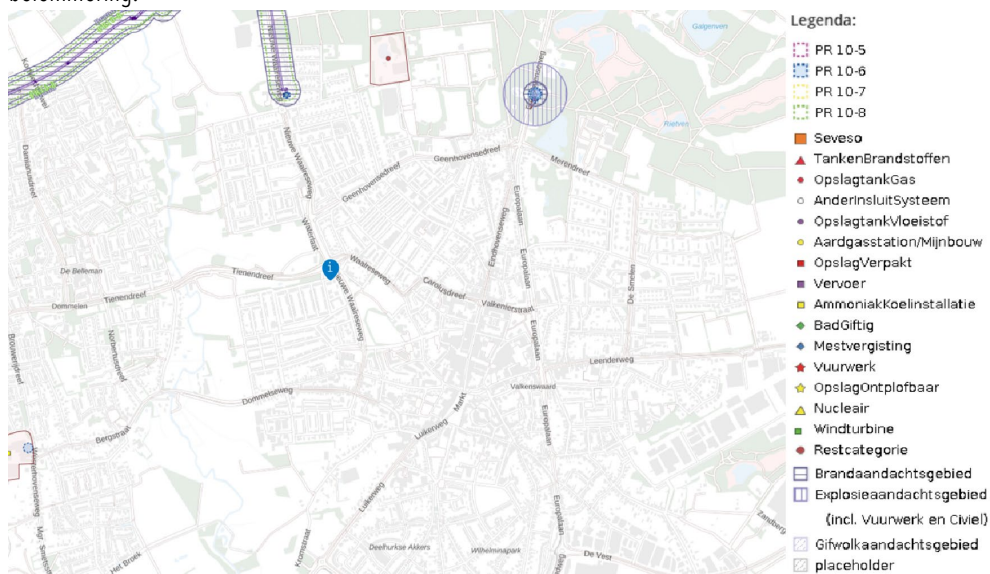
Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6} /jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties gerealiseerd worden. De risicocontour van 10^{-6} /jaar geldt in beginsel ook voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit.

- maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of
- dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.

Het plan voorziet in het realiseren van woningen. Woningen vallen onder kwetsbare gebouwen. Ten aanzien van het plan is bekeken of in de omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten plaatsvinden. In onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de risicokaart met daarin het plangebied en zijn omgeving. Te zien is dat er geen risico's zijn in de directe omgeving. In de directe omgeving zijn tevens al veel woningen gelegen. Het aspect omgevingsveiligheid vormt daarmee geen belemmering.



Het aspect 'waarborgen van de veiligheid' vormt geen belemmering voor het project.

5.3 Beschermen van de gezondheid en van het milieu

5.3.1 Kwaliteit van de buitenlucht

Relevante wetteksten:

- § 5.1.4.1 Bkl – Kwaliteit van de buitenlucht

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Aangetoond moet worden dat een project zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet worden beoordeeld of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Analyse

Effecten op de omgeving

Artikel 5.54 Bkl bevat categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Projecten tot 1.500 woningen behoren hiertoe. Daaruit kan worden geconcludeerd dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht.

Goed woon- en leefklimaat

Voor het project zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. Het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) van de Rijksoverheid, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit het instrument voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het dichtstbijzijnde referentiepunt 17272342_30609 zijn in tabel 6 opgenomen.

Categorie	Grenswaarde	2025	2030
Totale concentratie NO ₂	40 µg/m ³	11,14 µg/m ³	8,52 µg/m ³
Totale concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	15,16 µg/m ³	13,51 µg/m ³
Totale concentratie PM _{2,5}	25 µg/m ³	8,53 µg/m ³	7,03 µg/m ³
Totaal overschrijdingsdagen PM ₁₀	35	6	6

Tabel 6: Resultaten luchtkwaliteit volgens Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit.

Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het project.

5.3.2 Geluid door activiteiten

Relevante wetteksten:

- § 5.1.4.2 Bkl – Geluid door activiteiten
- § 5.1.4.2a Bkl – Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Het verkeer op (spoor)wegen, de activiteiten op industrieterreinen en overige activiteiten kunnen leiden tot een geluidproductie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar blijven. In deze paragraaf is een beoordeling opgenomen van de geluidbelasting van activiteiten in de omgeving op het project en wordt tevens het geluid vanuit het project op de omgeving beoordeeld.

Analyse

Geluidbelasting omgeving op project

De woningen zijn geluidgevoelige gebouwen, zoals opgenomen in artikel 3.21 Bkl. Een nadere beoordeling van het geluid als gevolg van activiteiten uit de omgeving is nodig.

Toets wegverkeerslawaaï

Sweco heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten optredende geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de nieuw te bouwen bebouwing. Het onderzoeksrapport “Le Sage ten Broekstraat, Akoestisch onderzoek” (7 augustus 2025) is als bijlage 5 bij deze motivering gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat het geluid van de gemeentewegen de standaardwaarde overschrijdt. Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnen niveau) te worden gegarandeerd. Voor de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Dit kan door het realiseren van een geluidsluwe gevel en of buitenruimte.

Bijvoorbeeld door het toevoegen van zogenoemde vliesgevels, of in het geval van een buitenruimte; (deels) gesloten loggia's. De geluidbelasting op de thermische schil dient te voldoen aan de standaardwaarde. Aanvullend kan gekeken worden of aan de achterzijde (georiënteerd vanaf de hoogst belaste gevel) van het plangebied een gezamenlijke buitenruimte gerealiseerd kan worden. In de nadere uitwerking van het bouwplan dient dit verder te worden uitgewerkt en beoordeeld.

Toets industrielawaai

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een woonwijk met diverse woonfuncties en bijbehorende voorzieningen. In de directe omgeving zijn geen industrieterreinen of (grootschalige) bedrijven gelegen. Een nadere toets aan het aspect industrielawaai is dan ook niet aan de orde.

Geluidbelasting project op omgeving

Het project omvat uitsluitend woningbouw. De activiteit wonen wordt volgens artikel 5.55 Bkl niet als geluidbelastende activiteit gezien. Het project heeft daarom geen geluidbelasting op de omgeving.

Het verkeer wat de nieuwe woningen genereert zal ook niet tot noemenswaardige overlast leiden. Volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) hoeven wegen met een etmaalintensiteit van minder dan 2.500 motorvoertuigen per etmaal niet te worden beschouwd. In paragraaf 6.2 van de beleidsregel geluid van de gemeente Valkenswaard is echter bepaald dat relevante wegen met een etmaalintensiteit van minder dan 2.500 motorvoertuigen per etmaal wel in de beoordeling moeten worden meegenomen. Gezien de etmaalintensiteit van 218 motorvoertuigen per etmaal op de betrokken wegen is het echter onwaarschijnlijk dat de standaardwaarde zal worden overschreden. Derhalve is er geen sprake van relevante wegen en hoeven deze niet te worden meegenomen in de geluidbeoordeling.

Conclusie

Voor het aspect geluid is nader onderzoek van de geluidwering van de gevels noodzakelijk om de geluidsbelasting vanuit wegverkeerslawaaï op te vangen. Dit zal worden meegenomen in de verdere uitwerking van de bouwplannen.

5.3.3 Trillingen

Relevante wetteksten:

- § 5.1.4.4 Bkl – Trillingen

Door zwaar verkeer over weg of spoor en door machines bij industrie kunnen trillingen ontstaan, die schade aan gebouwen kunnen opleveren of tot schade aan de gezondheid kunnen leiden. In paragraaf 5.1.4.4 Bkl zijn regels opgenomen met het doel trillinghinder te voorkomen of te beperken.

Analyse

Het project omvat woningen, die volgens artikel 5.80 Bkl als trillinggevoelige gebouwen zijn aangemerkt. Het project ligt echter op grote afstand van wegen waarover intensief zwaar transport plaatsvindt en ook op grote afstand van spoorlijnen en bedrijven met zware machines. Er is geen sprake van trillinghinder.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor het project.

5.3.4 Bodemkwaliteit

Relevante wetteksten:

- § 5.1.4.5 Bkl – Bodemkwaliteit

Het doel van de regels over de bodemkwaliteit is dat deze geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de (toekomstige) gebruikers van de bodem. Bovendien mag toekomstig gebruik van de bodem niet tot nieuwe bodemvervuiling leiden.

Analyse

Om de bestaande bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Sweco een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport “Verkennend bodemonderzoek, Le Sage ten Broekstraat”, 11 juli 2025. Het onderzoeksrapport is als bijlage 6 bijgevoegd.

Voor het verkennend bodemonderzoek zijn op de locatie verschillende boringen uitgevoerd verdeeld over het plangebied. Uit het onderzoek blijkt dat gelet op de aard en mate van verontreiniging géén nader onderzoek nodig is. Conform het omgevingsplan van de gemeente Valkenswaard geldt de interventiewaarde bodemkwaliteit (en een omvang van < 25 m³) als toetsingswaarde om vast te stellen of sprake is van een toelaatbare bodemkwaliteit voor het oprichten van bodemgevoelige bouwwerken op een bodemgevoelige locatie. Deze eis wordt niet overschreden. Er zijn derhalve geen belemmeringen

voor de voorgenomen nieuwbouw. Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat indien (graaf)werkzaamheden ter plaatse van de in 2020 vastgestelde PAK verontreiniging gaan plaatsvinden, de sterk verontreinigde grond naar een hiertoe erkend verwerker afgevoerd dient te worden.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

5.3.5 Geur

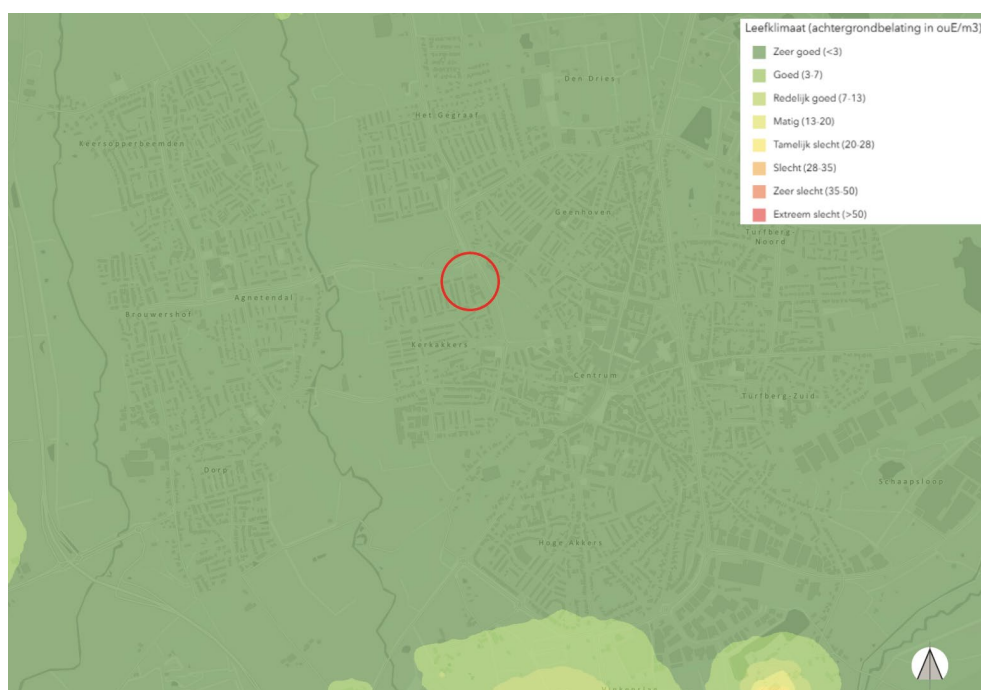
Relevante wetteksten:

- § 5.1.4.6 Bkl – Geur

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden. Maar ook geur veroorzakende bedrijfs- of hobbyactiviteiten hebben een plek in de leefomgeving nodig. Daarom moet rekening gehouden worden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

Analyse

In artikel 5.91 Bkl is opgenomen welke gebouwen als geurgevoelig moeten worden beoordeeld. Gebouwen met een woonfunctie behoren daartoe. Het project ligt echter op grote afstand van veehouderijen en bedrijven met een geuremissie. Dit is ook te zien op de achtergrondbelastingkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. Er is geen nader onderzoek naar geurhinder nodig.



Figuur 17: Uitsnede achtergrondbelastingkaart en plangebied (bron: ODZOB).

Conclusie

Het aspect geur vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

5.3.6 Wind

Relevant toetsingskader:

- NEN 8100

In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder of windgevaar niet hoeft te worden meegenomen in de afwegingen.

In 2006 is de NEN 8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' uitgekomen. De NEN 8100 is een privaatrechtelijke norm en niet aangewezen in de Omgevingswet of andere wetgeving, maar in Nederland wel de meest gebruikte norm voor het onderzoeken en beoordelen van het windklimaat.

Analyse

Ten behoeve van dit plan is er een windhinderonderzoek uitgevoerd waaraan de NEN 8100 norm wordt getoetst. Dit onderzoek is te vinden bijlage 10. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat windgevaar zo goed als uit te sluiten is voor het plangebied. Windhinder wordt alleen verwacht bij de hoeken van de gebouwen. Door op deze punten geen entrees en wandelroutes aan te leggen, kan de hinder worden voorkomen.

Conclusie

Het aspect wind vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

Het Bkl bevat regels ter bescherming van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. Provinciale instructieregels kunnen aanvullende regels stellen over genoemde waarden, of andere waarden. In deze paragraaf worden alle relevante waarden beoordeeld.

5.4.1 Landschappelijke waarden

Relevante wetteksten:

- § 5.1.5.2 Bkl – Kust
- § 5.1.5.3 Bkl – PKB-Waddenzee en Waddengebied
- Provinciale instructieregels

Het projectgebied ligt niet nabij de in het Bkl genoemde kust en het Waddengebied. Voorts zijn er geen andere landschappelijke waarden aan de orde, waaraan het project moet worden getoetst. De stedenbouwkundige inpassing is reeds beschreven in hoofdstuk 3 van deze motivering.

Conclusie

Het aspect landschappelijke waarden vormt geen belemmering voor het project.

5.4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Relevante wetteksten:

- § 5.1.7 Bkl – Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten

Stedelijke ontwikkelingen in landelijk gebied hebben invloed op het landschap. Daarom wordt bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling ook binnen het stedelijk gebied kan. Hiermee wordt bovendien zorgvuldig ruimtegebruik bevorderd en wordt leegstand tegengegaan. Beoordeling vindt plaats door toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel: Ladder-toets).

Analyse

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Ja. Het planvoornemen omvat de bouw van in totaal 68 woningen. Dat wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de Ladder-toets is noodzakelijk.

Is er behoefte aan de woningen van het planvoornemen?

Ja. De gemeente Valkenswaard heeft in 2023 en 2024 de woonvisie en woningbouwprogramma voor de periode 2024 – 2027 vastgesteld. Dit is gemaakt op basis van een analyse van de woningbouwmarkt en de afspraken die gemaakt zijn in de regionale woondeal. Voor de regio Eindhoven zijn grote huisvestingsopgaven. De woningbouwlocatie Le Sage ten Broekstraat is een van de locaties die in het woningbouwprogramma als zachte capaciteit is opgenomen. De behoefte is daarmee afdoende aangetoond.

Is er ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied beschikbaar?

Ja. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Valkenswaard.

Conclusie

Het project voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5.4.3 Cultureel erfgoed

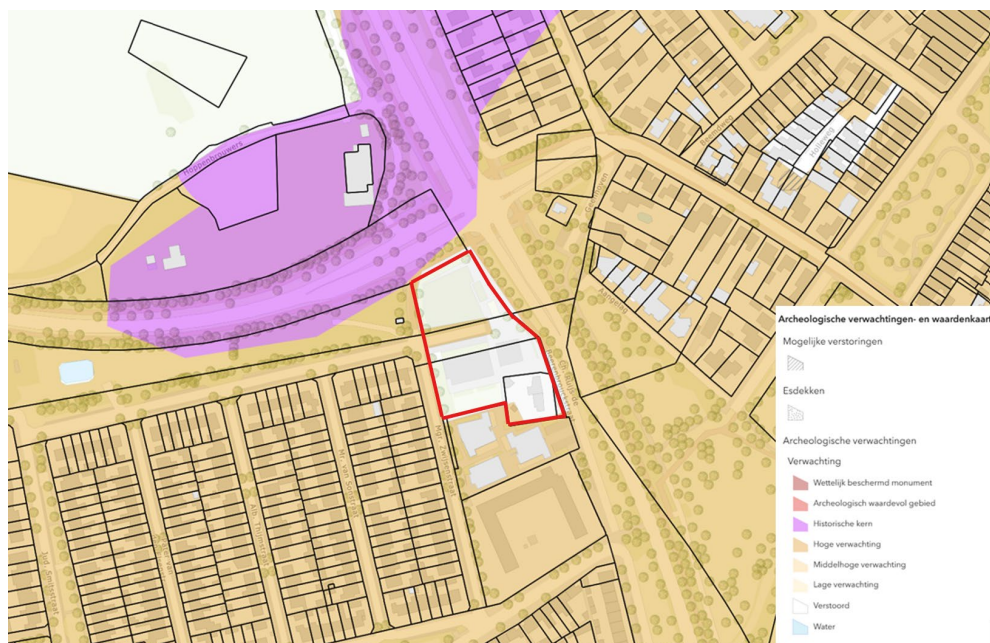
Relevante wetteksten:

- § 5.1.5.5 Bkl – Cultureel erfgoed en werelderfgoed

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met het aanwezige cultureel erfgoed, bestaande uit archeologische en cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden.

Archeologie

De gemeente Valkenswaard heeft een Archeologische Beleidskaart vastgesteld. Figuur 19 geeft een uitsnede van deze kaart. Uit deze kaart blijkt dat er in en rondom het plangebied een hoge verwachtingswaarde is opgenomen.



Figuur 18: Uitsnede archeologische verwachtingskaart.



Om de inzichtelijk te maken of er mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn heeft Sweco een bureauonderzoek en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de gehele planlocatie. Dit rapport “Archeologisch onderzoek, Le Sage ten Broekstraat” (11 augustus 2025) is als bijlage 7 bij deze motivering bijgevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat er een kans is op waardevolle vondsten. De aanwezigheid van enkeerdgrond verhoogt de kans daarop. Daarom is aanvullend booronderzoek gedaan met diverse boringen op verschillende plekken. Uit het booronderzoek wordt verwacht dat de top van het dekzand, en daarmee het archeologisch niveau, minimaal verstoord is. Daarom wordt aanbevolen een archeologisch vervolgonderzoek binnen het plangebied uit te voeren.

Het vervolgonderzoek kan worden uitgevoerd in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarderen. Voor dit onderzoek dient een goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen is ervoor gekozen om de voormalige dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ in dit TAM-omgevingsplan over te nemen.

Cultuurhistorie

De omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft een interactieve erfgoedkaart vast laten stellen van diverse gemeenten in Zuidoost-Brabant. Uitgaande deze kaart is in onderstaande uitsnede te zien dat binnen het projectgebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het pand van de kinderopvang ten zuiden van het plangebied is wel opgenomen als ‘overige historische bouwkunst’. De appartementen worden op grote afstand van dit gebouw gerealiseerd. Het project leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.



Figuur 19: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart.

Conclusie

Het aspect cultureel erfgoed vormt geen belemmering voor het project.

5.5 Behoud van ruimte voor toekomstige functies

Relevante wetteksten:

- § 5.1.6 Bkl – Behoud van ruimte voor toekomstige functies

Voorkomen moet worden dat individuele ruimtelijke ontwikkelingen de aanleg van functies van nationaal belang belemmeren of onmogelijk maken. Daarbij moet gedacht worden aan de aanleg of verbreding van autowegen, autosnelwegen en spoorwegen, of buisleidingen van nationaal belang.

Analyse

Het projectgebied ligt niet in de reserveringsgebieden van functies van nationaal belang en vormt geen belemmering op deze functies.



Conclusie

Het aspect behoud van ruimte voor toekomstige functies vormt geen belemmering voor het project.

5.6 Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten

Relevante wetteksten:

- § 5.1.7 Bkl – Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten

De in de SVIR opgenomen nationale belangen hebben een wettelijke grondslag in het Bkl. De werking van het relevante deel van het Bkl is naar plaats bepaald. Het gaat onder meer om locaties ten behoeve van de landsverdediging, elektriciteitsvoorziening en apparatuur voor de burgerluchtvaart.

Analyse

Onderhavig planvoornemen vormt geen belemmering van de in het Bkl opgenomen belangen. Een nadere toetsing is niet nodig.

Conclusie

Het aspect behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6. Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of het project economisch uitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

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

6.1.1 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 het project om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, mag het project niet mogelijk worden gemaakt.

De gemeente Valkenswaard en Woningbelang realiseren het project voor eigen rekening en risico. Daarmee moet voldoende aangetoond zijn dat het project financieel uitvoerbaar is.

Kostenverhaal

Indien de wijziging van het omgevingsplan nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt, is kostenverhaal nodig. Een project is pas financieel uitvoerbaar als het kostenverhaal, van door het project mogelijk gemaakte kostenverhaalplichtige bouwactiviteiten en gebruikswijzigingen als aangewezen in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit, is geregeld.

Het project omvat de bouw van 68 appartementen (woonfunctie). Het project is op grond van artikel 8.13 lid a van het Omgevingsbesluit aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit.

Voor de ontwikkeling van de planlocatie aan de Le Sage ten Broekstraat heeft de gemeente Valkenswaard een anterieure overeenkomst gesloten met Woningstichting Woningbelang ten aanzien van de planologische procedure en de bijbehorende onderzoeken. Hierin staat opgenomen hoe de kosten voor het opstellen van het plan en eventuele tegemoetkoming in nadeelcompensatie die voortvloeit uit



het TAM-IMRO-plan worden verdeeld tussen de gemeente Valkenswaard en Woningstichting Woningbelang.

6.2 Participatie

In het kader van de publiekparticipatie is een participatieplan opgesteld en heeft een bewonersavond plaatsgevonden. Op 24 juni 2025 is een inloopavond georganiseerd voor de dorpsbewoners en belanghebbenden. Deze avond werd door ongeveer 30 bewoners uit de directe omgeving bezocht. Hierbij is het gemeentelijke participatieplan gevolgd. Daarbij kwamen aandachtspunten naar voren op het gebied van verkeersontsluiting, parkeren, de hoeveelheid groen en de hoogte van de bebouwing. Deze aandachtspunten zijn meegenomen in voorliggende wijziging van het omgevingsplan en de verdere uitwerking van het project. Omwonenden worden geïnformeerd over de vervolgstappen.

Zienswijzen

De voorliggende motivering en bijbehorende planregels en verbeelding hebben ter inzage gelegen van 11 december 2025 t/m 21 januari 2026. Op de stukken zijn meerdere zienswijzen gekomen. De reacties op en eventuele aanpassingen aan de hand van deze zienswijzen zijn opgenomen in de zienswijzennota. Deze is te vinden in bijlage 11.

7. Belangenafweging en conclusie

7.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (mer) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. In Bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de activiteiten genoemd waarvoor een mer-plicht geldt of waarvoor een plan-mer-beoordeling kan volstaan.

Analyse

Het planvoornemen behoort tot categorie 'J11 - Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van 43 sociale huurappartementen en 25 koop/huurappartementen, zoals genoemd in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. De omvang van het project is echter dermate klein (<1% van het gemeentelijke grondgebied) dat een plan-mer-beoordeling kan volstaan. De aanmeldnotitie hiervoor is als bijlage 8 bijgevoegd.

Conclusie

Het project is niet mer-plichtig. Er heeft een plan-mer-beoordeling plaatsgevonden.

7.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, want:

- 1 het plan draagt bij aan de oplossing van de woningnood;
- 2 het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- 3 het plan voldoet aan de instructieregels van rijksoverheid en provincie;
- 4 het plan voldoet aan alle omgevingsaspecten;
- 5 er worden geen waarden aangetast.



Bijlagen

Bijlage 1 — Memo verkeer woningbouwontwikkeling Le Sage ten Broekstraat

Bijlage 2 — Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3 — Quickscan natuurwaarden

Bijlage 4 — Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 4a – Gebruiksfase

Bijlage 4b – Maatgevende periode

Bijlage 5 — Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 6 — Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7 — Verkennend archeologisch onderzoek

Bijlage 8 — Aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling

Bijlage 9 — Ecologische voortoets

Bijlage 10 — Windhinderonderzoek

Bijlage 11 — Zienswijzennota

Aa

ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven
040 — 30 300 95

contact@accentadviseurs.nl
www.accentadviseurs.nl