AROM
Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

www.arom.nl

TAM-IMRO omgevingsplan Hoofdstuk 22b, Vlasroot

Gemeente Valkenswaard

Motivering TAM IMRO

Opdrachtgever:
Bureau Aard Vastgoed B.V.

Rapportnummer:
25VAL-TAMLEVLA

Datum vrijgave:
2 december 2025

Opstellers:
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter
mr. L.A. (Lex) Welten
D.D. (Diego) Schepers, LL.B.

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied en planlocatie 4
1.3 Leeswijzer 6

2 HET PLAN 7
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Gewenste situatie 9

3 TOETS OMGEVINGSPLAN 11
3.1 Omgevingsplan gemeente Valkenswaard 11
3.1 Strijdigheden met het Omgevingsplan 14

4 BELEIDSKADER 16
4.1 Rijksbeleid 16
4.1.1. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 16
4.1.2. Ladder duurzame verstedelijking 16
4.1.3. Programma Natuur 18
4.1.4. Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 18
4.1.5. Erfgoedwet en Omgevingsrecht 19
4.1.6. Conclusie ten aanzien van rijksbeleid 19
4.2 Provinciaal beleid 19
4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 19
4.2.2. TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant 21
4.2.3. Conclusie ten aanzien van provinciaal beleid 23
4.3 Gemeentelijk beleid 24
4.3.1 Omgevingsvisie 1.0 Valkenswaard 24
4.3.2 Goed wonen in Valkenswaard, Woonvisie 2023 – 2027 26
4.3.3 Nota Ruimtelijke kwaliteit Valkenswaard 27
4.3.2. Conclusie ten aanzien van gemeentelijk beleid 28

5 ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING 29
5.1 Functionele inpassing 29
5.2 Mobiliteit 29
5.3 Geur 35
5.4 Geluid 37
5.5 Omgevingsveiligheid 40
5.6 Luchtkwaliteit 44
5.7 Bodemkwaliteit 48
5.8 Asbest 49
5.9 Water 49
5.10 Archeologie en cultuurhistorie 55
5.11 Natuur 59
5.12 Bedrijven- en milieuzonering 63
5.13 Trilling 64
5.13 Project-m.e.r.-beoordeling 65

6 INSPRAAK EN OVERLEG 66
6.1 Handreiking participatie Valkenswaard 66
6.2 Omgevingsdialoog 66

7 UITVOERBAARHEID 68
7.1 Economische uitvoerbaarheid 68
7.2 Nut en noodzaak 68

8 JURIDISCHE PLANOPZET 69
8.1 De Omgevingswet, het omgevingsplan en de TAM IMRO 69
8.2 Toelichting op de planregels 70
8.2.1. Preambule 70
8.2.2. Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen 70
8.2.3. Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten 71
8.2.4. Hoofdstuk 3 Algemene regels 73
8.2.5. Hoofdstuk 4 Overgangsrecht 74

9 EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES 75
9.1 Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid 75
9.2 Aspecten van de fysieke leefomgeving 76

10 BIJLAGEN 78

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

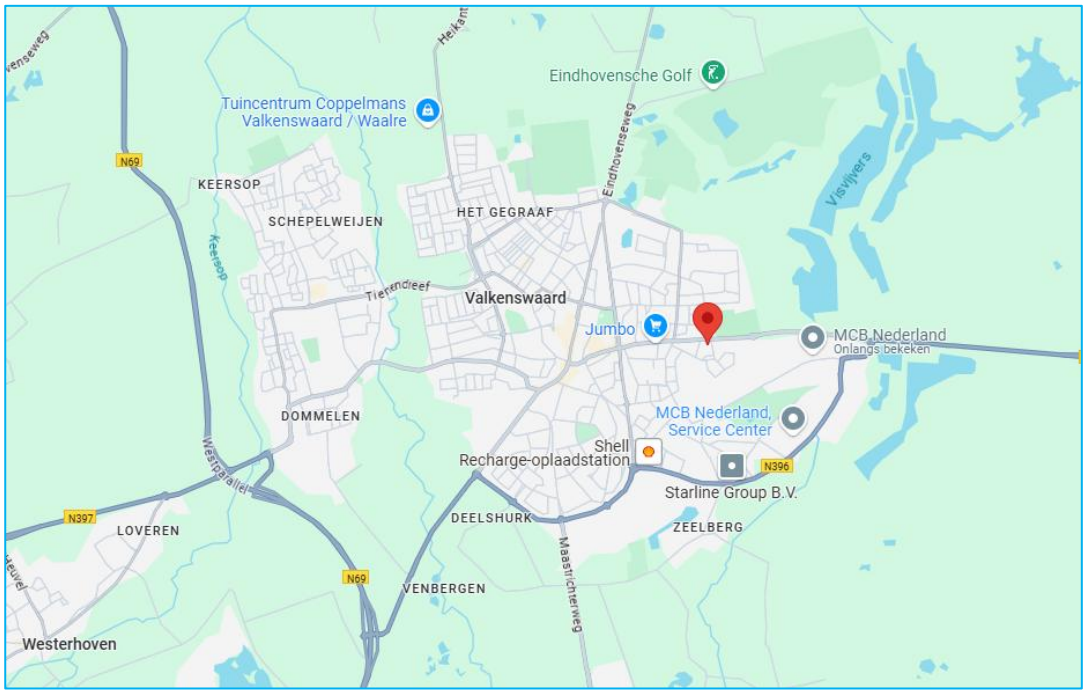
Initiatiefnemer is voornemens om 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen te realiseren aan de De Vlasroot - Leenderweg te Valkenswaard. In totaal worden er 48 wooneenheden gerealiseerd. De bestaande bebouwing wordt daartoe gesloopt.

De percelen zijn kadastraal bekend Gemeente Valkenswaard, sectie F, nummer 3228 en deels nummer 3779. De planlocatie beslaat een oppervlakte van ca. 8.050 m2.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het omgevingsplan van de gemeente Valkenswaard. Derhalve is er sprake van strijdigheid met het omgevingsplan en dient het omgevingsplan gewijzigd worden middels de TAM IMRO-procedure.

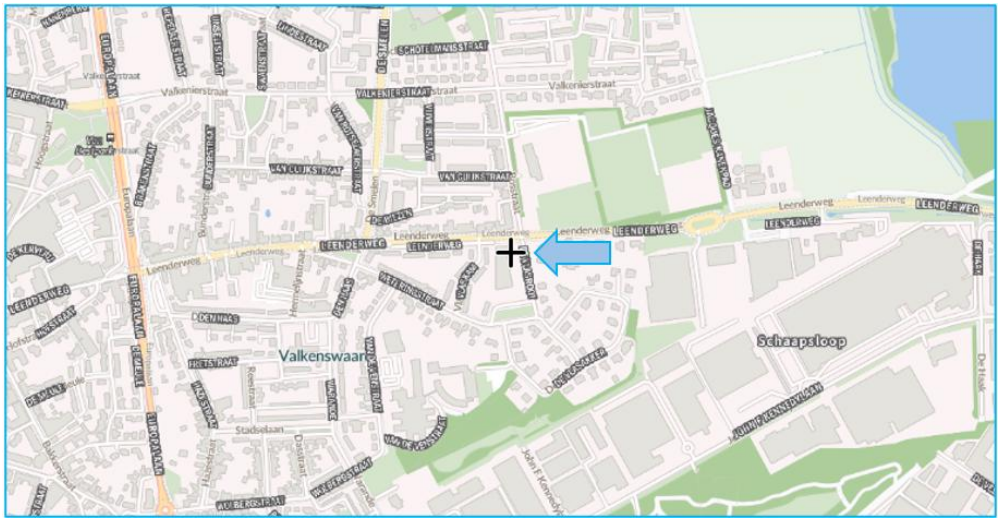
1.2 Plangebied en planlocatie

De planlocatie is gelegen in de bebouwde kom van het dorp Valkenswaard, ten oosten van het dorpscentrum. Eindhoven is gelegen ten noorden van de planlocatie en de grens met België ligt ten zuiden van de planlocatie. Op navolgende afbeelding is de planlocatie aangeduid met een rode druppel.



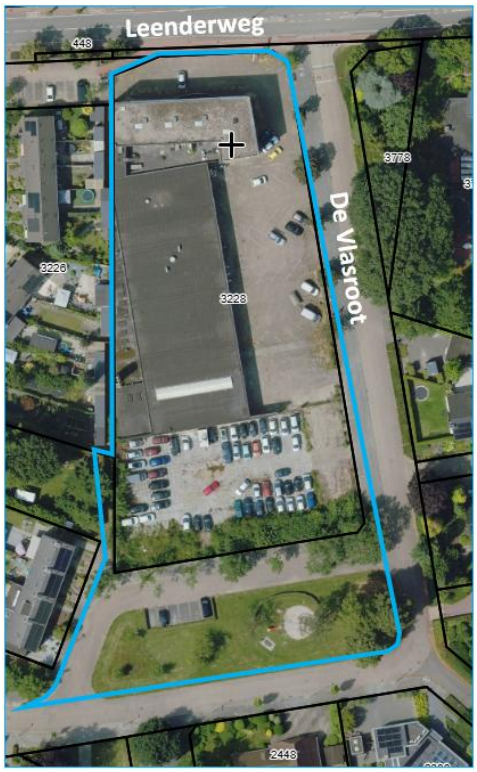
Afbeelding: Ligging planlocatie in groter verband (bron: Google Maps)

Nader beschouwd ligt de planlocatie aan de oostzijde van Valkenswaard, nabij het industrieterrein dat is gevestigd aan de Leenderweg. Op navolgende afbeelding is de locatie aangeduid met een zwart kruis en een lichtblauwe pijl.



Afbeelding: Ligging planlocatie (bron: Street Smart)

Op navolgende afbeelding is een satellietfoto weergegeven waarop de planlocatie in het blauw omlijnd is. De planlocatie is gelegen op de hoek van de Leenderweg en De Vlasroot.



Afbeelding: Bovenaanzicht planlocatie (bron: Street Smart)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan, waarbij wordt ingegaan op de huidige en de gewenste situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het plan getoetst aan het omgevingsplan. In hoofdstuk 4 komt het beleidskader van het rijk, de provincie en de gemeente aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 wordt de participatie en het omgevingsdialoog omschreven. Verder wordt in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid omschreven en wordt de behoefte aan het initiatief onderbouwd. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de juridische planopzet. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 een conclusie beschreven van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2 HET PLAN

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de planlocatie en een beschrijving van het plan.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat in de huidige situatie grotendeels uit bebouwing met verharding en onverharding. Op de navolgende afbeelding is de ligging van de planlocatie weergegeven in vogelperspectief. Het plangebied is blauw omlijnd.

Afbeelding: Ligging planlocatie in vogelperspectief (bron: Street Smart)

In de huidige situatie is binnen het plangebied een winkelpand met daarboven appartementen en daarachter een bedrijfsloods aanwezig. Aangrenzend aan de bedrijfsloods is een parkeerplaats aanwezig. Op de navolgende afbeeldingen wordt dit inzichtelijk gemaakt.

Afbeelding: Huidige situatie bezien vanaf de Leenderweg (bron: Street Smart)

Afbeelding: Huidige situatie bezien vanaf De Vlasroot (bron: Street Smart)

Het zuidelijk gedeelte van het plangebied bestaat uit een grasveld met speelvoorzieningen. Aangrenzend aan het grasveld is een openbare weg – de Weteringstraat – gelegen. Op de navolgende afbeelding wordt dit gedeelte van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

Afbeelding: Huidige situatie bezien vanaf De Vlasroot met zicht op de Weteringstraat (bron: Street Smart)

2.2 Gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens om 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen op te richten. Navolgend is de plattegrond van de gewenste situatie weergegeven.

Afbeelding: Plattegrond gewenste situatie (bron: Niels Nederlof Architectuur, d.d. 27 augustus 2025)

In de nieuwe situatie wordt het plangebied getransformeerd tot een woongebied. Binnen dit woongebied is ruimte behouden voor groenvoorzieningen en verharding in de vorm van verkeer- en parkeervoorzieningen. De bestaande speelvoorziening gelegen in het zuidelijk gedeelte van het plangebied blijft behouden. Tevens worden er 6 bestaande parkeerplaatsen behouden.

Er grenst een gemeentelijk kavel aan het zuidelijk gedeelte van het plangebied. Ten behoeve van een betere bereikbaarheid van de gemeentelijke kavel wordt de bestaande ontsluiting verbreed.

Initiatiefnemer wenst 27 rijwoningen te realiseren in het plangebied. In totaal worden er 18 rijwoningen gerealiseerd met twee lagen met 1 kap en 9 rijwoningen bestaande uit 1 laag met 1 kap. De 27 rijwoningen hebben variërende basisafmetingen (5,65 x 9,3 m; 5,4 x 9,3 m; 5,35 x 9,7 m en 5,1 x 9,3 m).

Daarnaast wenst initiatiefnemer in het noordelijk gedeelte van het plangebied een appartementencomplex te realiseren bestaande uit 21 sociale huurappartementen. De appartementen hebben een gebruikersoppervlak van ca. 56 - 60 m2 exclusief bergingen op de begane grond. De bergingen hebben een oppervlakte van ca. 5 m2. Het appartementencomplex bestaat uit 3 tot 4 bouwlagen.

Verder worden er in het plangebied verschillende ontsluitingen gerealiseerd, alsmede voetpaden aan De Vlasroot en voetpaden binnen de groene strook in het zuidelijk gedeelte van het plangebied. De 27 rijwoningen worden daarnaast voorzien van voldoende groen in de achtertuinen. In de tuinen van de 27 rijwoningen worden tevens bergingen gerealiseerd.

Het plan voorziet tot slot in voorzieningen zoals fietsparkeerplaatsen ten behoeve van het appartementencomplex alsmede een ondergrondse afvalcontainer. Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is bijgevoegd als bijlage 12.

3 TOETS OMGEVINGSPLAN

3.1 Omgevingsplan gemeente Valkenswaard

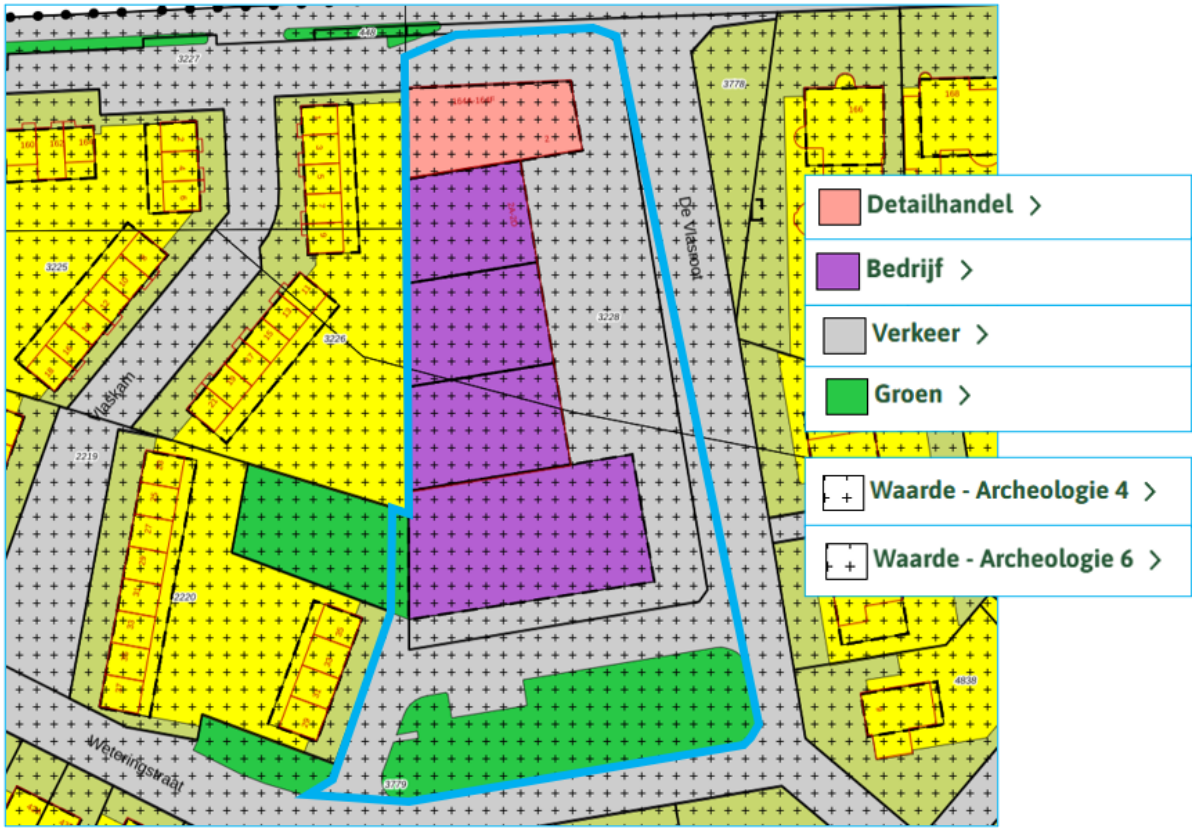
Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet is het omgevingsplan. Het omgevingsplan heeft als doel om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving in stand te houden, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijk behoeften. Het omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk deel en uit een nieuw deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit alle voorheen geldende bestemmingsplannen en andere instrumenten en de bruidsschat.

De planlocatie is geregeld in de volgende bestemmingsplannen:

- BP warande, vastgesteld door de raad d.d. 28 februari 2013;
- Paraplubestemmingsplan Parkeren, Wonen, Retail en Waterberging; en
- Veegplan Detailhandel, vastgesteld door de raad d.d. 21 mei 2025.

BP warande

Navolgend is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het bestemmingsplan ‘BP warande’. Hierin is de planlocatie in blauw omlijnd.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘BP warande’ (bron: Regels op de Kaart)

Te zien is dat de planlocatie bestemd is als ‘Detailhandel’, ‘Bedrijf’, ‘Verkeer’ en ‘Groen’. Daarnaast zijn de voorgenoemde gronden deels dubbelbestemd met ‘Waarde – Archeologie 4’ en met ‘Waarde – Archeologie 6’. Navolgend worden de verschillende bestemmingen, bouwvlakken, functieaanduidingen en maatvoeringen nader toegelicht.

De gronden aangeduid met de enkelbestemming ‘Groen’ hebben de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor parken, andere groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

De gronden aangeduid met de enkelbestemming ‘Bedrijf’ hebben deels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ en deels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 6’. De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor bedrijven voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en magazijnen en opslagplaatsen.

De gronden aangeduid met de enkelbestemming ‘Bedrijf’ hebben de volgende maatvoeringen: ‘maximum goothoogte (m): 4’, ‘maximum bouwhoogte (m): 4’ en ‘maximum bebouwingspercentage terrein (%): 100’. Tot slot rusten er 3 afzonderlijke bouwvlakken op dezelfde gronden.

De gronden aangeduid met de enkelbestemming ‘Detailhandel’ zijn onder meer bestemd voor detailhandel en wonen op de verdieping(en), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – wonen op de verdieping(en)’. Daarnaast zijn deze gronden aangeduid met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 6’.

De gronden aangeduid met de enkelbestemming ‘Detailhandel’ hebben de volgende maatvoeringen: ‘maximum goothoogte (m): 9’, ‘maximum bouwhoogte (m): 9’ en ‘maximum bebouwingspercentage terrein (%): 100’. Op deze gronden rust tevens de functieaanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – wonen op de verdieping’. Tot slot rust er een bouwvlak op deze gronden.

De gronden aangeduid met de enkelbestemming ‘Verkeer’ hebben deels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ en deels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 6’. De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wegen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen.

Verder zijn de voor ‘Waarde – Archeologie 4’ en de ‘Waarde – Archeologie 6’ (gebieden van archeologische waarde) aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

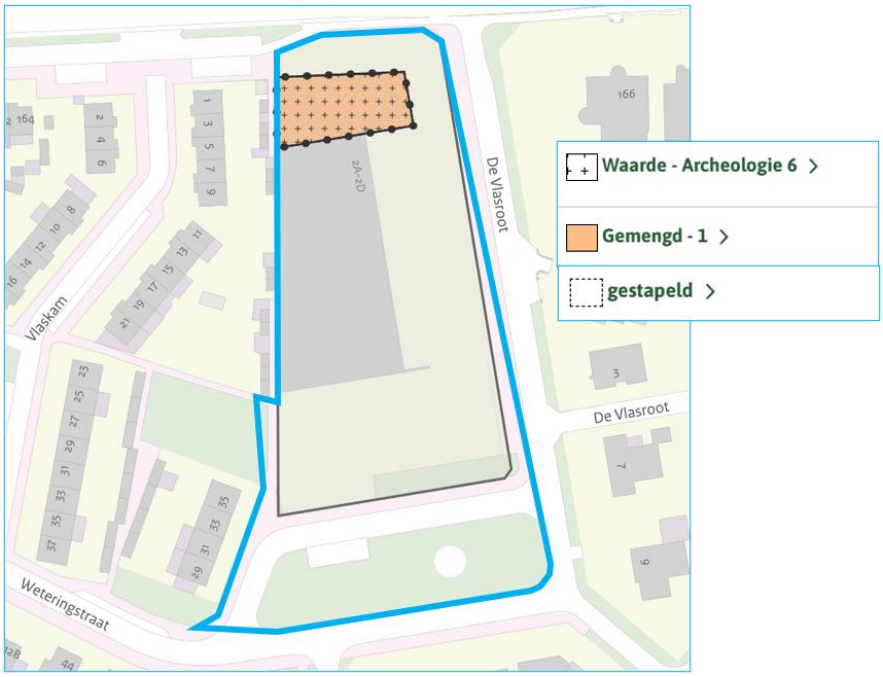
Paraplubestemmingsplan Parkeren, Wonen, Retail en Waterberging
De regels in het Paraplubestemmingsplan Parkeren, Wonen, Retail en Waterberging gelden als aanvulling op en/of als wijziging van de regels van alle bestemmings-, wijzigings- en uitwerkingsplannen van de gemeente Valkenswaard. De regels wijzigen zowel begrippen als bestemmingen binnen alle bestemmings-, wijzigings- en uitwerkingsplannen. Ook worden er nadere regels gesteld ten aanzien van waterberging en parkeren.

Voor het plangebied worden de volgende definities toegevoegd aan de inleidende regels van het onderliggende bestemmingsplan ('BP warande'): 'wonen' (zoals bedoeld in artikel 1.19 van het paraplubestemmingsplan), 'huishouden' (zoals bedoeld in artikel 1.12 van het paraplubestemmingsplan), 'supermarkt' (zoals bedoeld in artikel 1.15 van het paraplubestemmingsplan) en 'autohandel' (zoals bedoeld in artikel 1.9 van het paraplubestemmingsplan). Voor het plangebied wordt enkel het begrip 'kamerverhuur' veranderd naar de definitie zoals bedoeld in artikel 1.13 van het paraplubestemmingsplan.

Voor het plangebied wordt de bestemming 'Detailhandel' gewijzigd, meer specifiek wordt de begripsomschrijving gewijzigd van 'detailhandel' naar 'detailhandel, niet zijnde een supermarkt'.

Voor het plangebied geldt een algemene bouw- en gebruiksregel waarin is bepaald dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aantal legaal reeds aanwezige woningen.

Veegplan Detailhandel
Het bestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel' is d.d. 21 mei 2025 vastgesteld. Navolgend is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het bestemmingsplan. Hierin is de planlocatie in blauw omlijnd.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Veegplan Detailhandel' (bron: Regels op de Kaart)

Te zien is dat het bestaand winkelpand, gelegen aan de Leenderweg, bestemd is als 'Gemengd – 1' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'.

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor dienstverlening of detailhandel op de begane grond alsmede wonen op de begane grond of op de verdieping(en).

De gronden aangeduid met de enkelbestemming ‘Gemengd - 1’ hebben de volgende maatvoeringen: ‘maximum goothoogte (m): 9’, ‘maximum bouwhoogte (m): 9’ en ‘maximum bebouwingspercentage terrein (%): 100’. Op deze gronden rust tevens de bouwaanduiding ‘gestapeld’. Het maximum aantal wooneenheden is tevens vastgesteld op 8 wooneenheden. Tot slot rust er een bouwvlak op deze gronden.

3.1 Strijdigheden met het Omgevingsplan

Onderhavige ontwikkeling is op de volgende punten strijdig met de vigerende bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan ‘BP warande’

- Bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Detailhandel’, ‘Groen’ en ‘Verkeer’;
  - Op de planlocatie is een woonfunctie op basis van de voorgaande bestemmingsvlakken niet toegestaan, met uitzondering van het bestemmingsvlak ‘Detailhandel’ waar wonen slechts is toegestaan op de verdieping(en).
- Dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 6’;
  - Op de planlocatie vinden bodemingrepen plaats die dieper reiken dan 30cm -Maaiveld (namelijk 90 cm -Maaiveld).
- Bouwvlakken; en
  - Op de planlocatie wordt gebouwd buiten de bouwvlakken die gelegen zijn op de bestemmingsvlakken ‘Bedrijf’ en ‘Detailhandel’.
- Maatvoeringen.
  - Op de planlocatie gelden verschillende maatvoeringen. Het bestemmingsvlak ‘Bedrijf’ heeft een maximum bouw- en goothoogte van 4m en het bestemmingsvlak ‘Detailhandel’ heeft een maximum bouw- en goothoogte van 9m. Onderhavig plan overschrijdt de maatvoeringen voor de bouw- en goothoogte.

Paraplubestemmingsplan ‘Parkeren, Wonen, Retail en Waterberging’

- Algemene gebruiks- en bouwregel.
  - Op de planlocatie worden meer woningen mogelijk gemaakt dan het aantal legaal reeds aanwezige woningen.

Bestemmingsplan ’Veegplan Detailhandel’

- Enkelbestemming ‘Gemengd – 1’;
  - Op de planlocatie is een woonfunctie op basis van de enkelbestemming ‘Gemengd – 1’ niet toegestaan op de begane grond.
- Dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 6’;
  - Op de planlocatie vinden bodemingrepen plaats die dieper reiken dan 30cm -Maaiveld (namelijk 90 cm -Maaiveld).
- Maatvoeringen; en
  - Op de planlocatie geldt een maximum bouw- en goothoogte van 9m. Onderhavig plan overschrijdt de maatvoeringen voor de bouw- en goothoogte.

- Maximum aantal wooneenheden.
  - Op de planlocatie geldt een maximumaantal van 8 wooneenheden. Onderhavig plan maakt ter plaatse 21 wooneenheden mogelijk.

4 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate ze in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de planlocatie op verschillende overheidsniveaus beschreven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:
- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Ten aanzien van het plan
Onderhavig plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het NOVI. Door de bouw van 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen wordt namelijk bijgedragen aan de woningbouwopgave in de directe regio alsmede in de grotere metropoolregio Eindhoven.

4.1.2. Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) schrijft in artikel 5.129g voor om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de Bkl, is niet nader gedefinieerd in het Bkl. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een stedelijk ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (ABRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz ABRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (ABRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Voor wonen kan dit ruimtelijk verzorgingsgebied de gemeentegrens overstijgen. In de ladder duurzame verstedelijking dient rekening gehouden te worden met de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van de behoefte.

Ten aanzien van het plan
Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen. Onderhavige plan voorziet in de realisatie van 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen. In totaal realiseert onderhavig plan daarmee 48 woningen. In lijn met jurisprudentie kan onderhavig plan daarom worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er dient getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking d.d. 26 augustus 2025 is bijgevoegd als bijlage 1. Navolgend worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Kwantitatieve behoefte
De gemeente Valkenswaard heeft de regionale Woondeal Zuidoost-Brabant waarin is vastgelegd dat er 1.010 woningen in Valkenswaard gebouwd dienen te worden. Hierbij ligt het accent op de realisatie van sociale huurwoningen, starterswoningen en middelhuur of betaalbare koopwoningen.

Onderhavig plan realiseert 48 woningen waarmee een kwantitatieve bijdrage wordt geleverd aan de doelstellingen zoals vastgelegd in de Woondeal Zuidoost-Brabant.

Kwalitatieve behoefte
De gemeente Valkenswaard heeft de ambitie om meer betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren. De gemeente Valkenswaard heeft deze ambitie geconcretiseerd in haar Woonvisie 2023 – 2027 ‘Goed wonen in Valkenswaard’. Volgens de Woonvisie dient het merendeel van de te realiseren nieuwbouwwoningen tot 2030 betaalbaar te zijn in de vorm van sociale huur, middenhuur (tot €1.100,-) of betaalbare koop (tot €355.000,-). Onderhavig plan bestaat voor 60,42 % uit betaalbare huur- en koopwoningen. Er wordt daarmee voldaan aan de ambitie van de gemeente Valkenswaard om meer betaalbare woningen op gemeentelijk grondgebied te realiseren.

Verder is het plan in overeenstemming met de ambitie van de gemeente Valkenswaard om binnenstedelijke ontwikkelingen mogelijk te maken in de vorm van gestapelde bebouwing. De realisatie van de grondgebonden koopwoningen draagt tot slot bij aan de ambitie van de gemeente Valkenswaard om reguliere grondgebonden koopwoningen in alle segmenten te realiseren.

Conclusie
Onderhavige ontwikkeling voorziet in zowel de kwantitatieve- als kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente Valkenswaard, waardoor er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

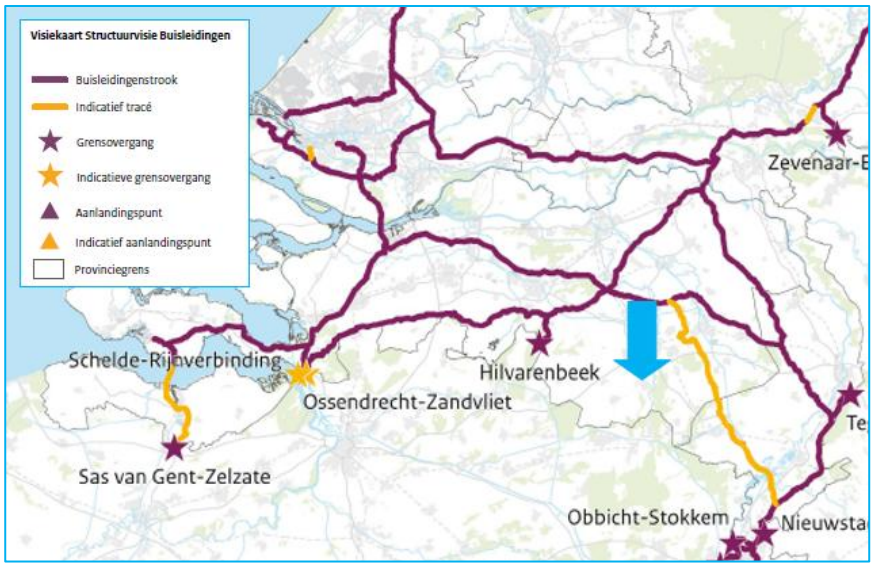
4.1.3. Programma Natuur

Met het Programma Natuur werken Rijk en provincies gezamenlijk aan vermindering van de negatieve gevolgen van overmatige stikstofdepositie op de natuur en de natuur en biodiversiteit. Het programma draagt hierdoor bij aan de weerbaarheid en het aanpassingsvermogen van de natuur (robuuste natuur).

Ten aanzien van het plan
In paragraaf 5.11 ‘Natuur' komt het aspect stikstof uitgebreid aan bod.

4.1.4. Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Dit is een visie van het Rijk waarmee zij voor de komende 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren in Nederland voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landgrensoverschrijdend zijn. In dit licht is een visiekaart opgesteld. Navolgend is een uitsnede opgenomen van deze visiekaart, waarbij de planlocatie is aangeduid door middel van een blauwe pijl.



Afbeelding: Uitsnede Visiekaart Structuurvisie Buisleidingen (bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Ten aanzien van het plan
Zoals zichtbaar op bovenstaande afbeelding is de planlocatie niet gelegen in de nabijheid van een aangewezen leidingen tracé. Er zijn geen ruimtelijke consequenties voor onderhavig plan.

4.1.5. Erfgoedwet en Omgevingsrecht

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet. In de Erfgoedwet zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld. Een aantal regels is vernieuwd. Ook staan er regels in om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden:

- De duiding van erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet (‘wat’)
- De omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet (‘hoe’)

Ten aanzien van het plan
De planlocatie ligt in een gebied dat is aangewezen als een gebied met een archeologische waarde. Zo is hier in het omgevingsplan de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 6’ en ‘Waarde – Archeologie 4’ aan de planlocatie toegekend. In paragraaf 5.10 ‘Archeologie en cultuurhistorie’ wordt dit aspect verder uitgewerkt.

4.1.6. Conclusie ten aanzien van rijksbeleid

Er zijn geen belemmeringen vanuit het rijksbeleid voor de afwijking van het omgevingsplan.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant ‘De kwaliteit van Brabant – Visie op de Brabantse leefomgeving’ is beschreven hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal moeten zien en worden een aantal meetbare tussendoelen gesteld. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050.

In de Omgevingsvisie worden dorpen anno 2050 geschetst als levendige plekken waar het voor jong en oud goed toeven is. De natuur is weer teruggekeerd in de provincie en dit trekt toeristen en dagjesmensen. In het ‘panorama’ dat wordt geschetst van de provincie, wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen. En dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde ‘ronde’ manier van kijken gehanteerd. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor ‘people’ in de gemeenschap betekent, wat het voor de ‘planet’ ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel ‘profit’.

Navolgend zijn de vier hoofdopgaven uit de omgevingsvisie toegelicht.Brabantse energietransitie
Om energieneutraal te worden, moet er gezocht worden naar manieren om duurzame energie op te wekken en waar mogelijk energie te besparen. Wind- en zonne-energie zijn de bekende vormen om duurzame energie op te wekken, maar de provincie wil ook kijken naar energieopwekking door geothermie en gaswinning.

Brabant klimaatproof maken
Voor de inrichting van het rivierenlandschap en de dijkversterking wordt in de omgevingsvisie aangegeven dat de provincie hier met name een procesrol heeft bij de uitvoering van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptie. Het klimaatproof maken van de stedelijke omgeving richt zich met name op het aanpakken van het beekdallandschap en het meer vasthouden van water in de haarvaten van het systeem als ruggengraat voor het klimaatbestendig maken van de provincie.

Slimme netwerkstad
Het is evident dat een goed vestigings-, woon- en werkklimaat essentieel is voor de Brabantse economie die ook internationaal kan concurreren. Er is dus voldoende en passende woonruimte nodig en er is ruimte nodig voor bedrijvigheid en voorzieningen als scholen, gezondheidszorg, cultuur en recreatie. De bereikbaarheid moet vlot, comfortabel en duurzaam zijn. Dit geldt zowel voor woon-werkrelaties als voor de andere functies en sociale relaties.

Concurrerende, duurzame economie
Brabant is een provincie waar hightech, logistiek en innovatie een belangrijke rol spelen in de economie. Deze topsectoren zijn de afgelopen decennia in absolute en relatieve zin steeds belangrijker geworden. Er heeft zich al een transitie voorgedaan die de komende jaren nog steeds verder zal gaan. In algemene zin zijn, als het gaat om de impact op de leefomgeving, de trends voor deze vormen van bedrijvigheid gunstig. Het gaat over het algemeen om bedrijvigheid met weinig emissies en weinig impact op de leefomgeving.

Ten aanzien van het plan
Onderhavig plan draagt bij aan het creëren van een goed vestigings-, woon- en werkklimaat in de gemeente Valkenswaard door het toevoegen van passende woonruimten nabij het dorpscentrum. De gemeente Valkenswaard maakt deel uit van de Metropoolregio Eindhoven. Door het toevoegen van woonruimten op de planlocatie wordt tevens bijgedragen aan de bredere woningvraag in de regio.

De ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. Het betreft een gebied waar reeds veel woningbouw aanwezig is en waar de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur door de ontwikkeling niet ingrijpend wordt aangetast. Door het nemen van duurzaamheidsmaatregelen, zoals gasloos bouwen en maatregelen met betrekking tot waterberging en het tegengaan van hittestress, wordt bijgedragen aan de Brabantse energietransitie en het klimaatproof maken van de provincie Noord-Brabant.

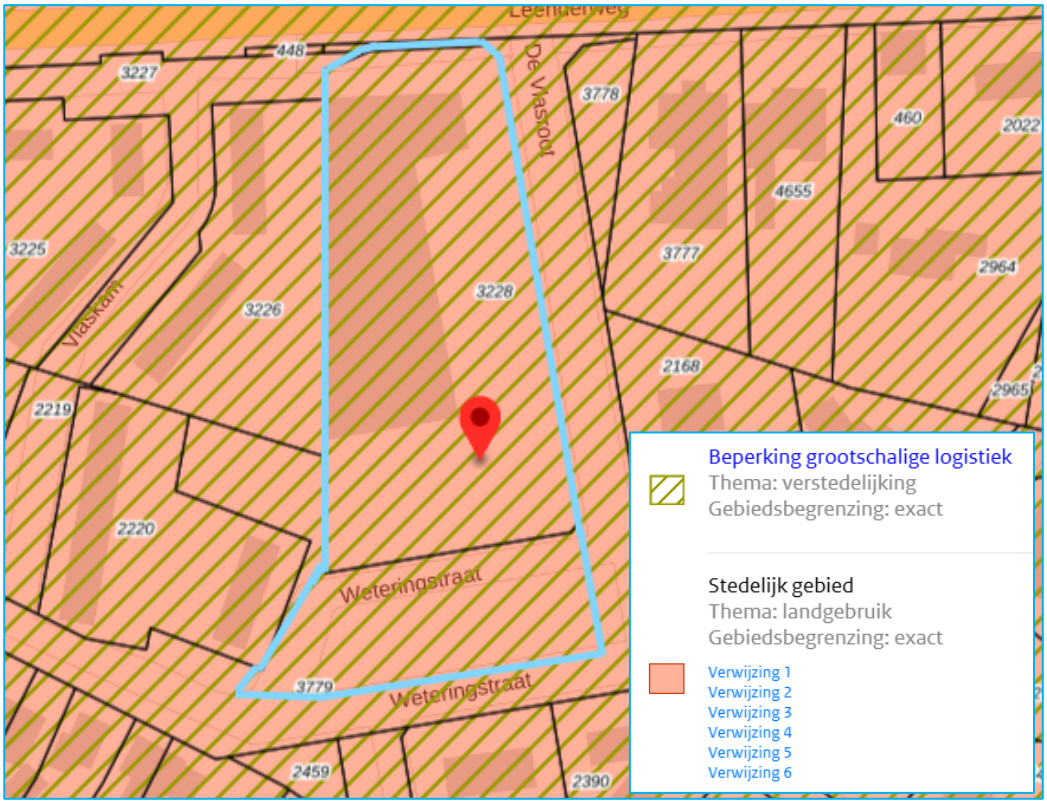
De ontwikkeling volgt daarmee de bovengenoemde vier hoofdopgaven en is in lijn met de omgevingsvisie.

4.2.2. TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

Vanuit de Omgevingswet moet de provincie een omgevingsverordening vaststellen. In de omgevingsverordening staat de nadere uitwerking van de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Hierin staan regels en voorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers, bedrijven, gemeenten en waterschappen.

De provincie gelooft dat we met elkaar moeten zorgen voor een gezonde, veilige en mooie leefomgeving en dat we dat kunnen bereiken met een nieuwe manier van (samen)werken. Dat door het juiste samenspel – waarbij we streven naar synergie en meerwaarde – de kwaliteit van leven hier en nu goed samengaat met de kwaliteit van leven elders en later.

Ten aanzien van het plan
Navolgend een afbeelding waar een uitsnede van de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant is weergeven. Hierin is de projeclocatie blauw omlijnd.



Afbeelding: Uitsnede TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: Regels op de kaart)

De planlocatie is gelegen binnen ‘Stedelijk gebied’. Navolgend worden de relevante artikelen uit de omgevingsverordening toegepast.

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

1. Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
    a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken ; en
    b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.
2. Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:
    a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving ;
    b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
    c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
    d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
    e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
    f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Regionale afspraken

In het kader van regionale afspraken is met het oog op woningbouw in 2023 de 'Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant' ondertekend door onder andere de gemeente Valkenswaard. In deze woondeal is de ambitie van de regio Zuidoost-Brabant omschreven om meer woningen te realiseren (70.000 tot 90.000 woningen tot 2040), zodat het woningtekort sneller wordt ingelopen en de Brainportregio de noodzakelijke schaal- en kwaliteitssprong kan maken. De regio verwacht namelijk extra werkgelegenheid als gevolg van de groei van de hightechindustrie en andere sectoren, welke zal resulteren in een extra woningbouwopgave.

Door de bouw van 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen wordt middels onderhavig plan bijgedragen aan deze regionale afspraken. Dit wordt nader onderbouwd in de laddertoets die opgenomen is als bijlage 1.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

Onderhavig plan kan worden aangemerkt als een duurzame stedelijke ontwikkeling. Door de realisatie van appartementen en grondgebonden woningen op de planlocatie wordt de omgevingskwaliteit in zijn geheel bevordert. De functie wonen is goed passend op de locatie waar reeds veel woningen aanwezig zijn. De bestaande bebouwing op het perceel wordt gesloopt, waarna woningen zullen worden gebouwd die de beschikbare grond beter benutten. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Bij de realisatie van onderhavig plan wordt daarnaast ook aandacht besteed aan duurzaamheid en klimaatverandering door gasloos te bouwen, waterberging te realiseren en groen toe te voegen in het openbaar gebied tussen de woningen tegen hittestress. Wat betreft mobiliteit wordt voldaan aan gemeentelijk beleid, hetgeen wordt toegelicht in paragraaf 5.2.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies
In de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels opgenomen ter bevordering van de omgevingskwaliteit in de provincie. De provincie heeft een aantal basisprincipes vastgesteld voor het waarborgen van een goede omgevingskwaliteit waarbij (bestaande) waarden worden beschermd en tegelijkertijd een bijdrage wordt geleverd aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied.

De volgende basisprincipes worden door de provincie genoemd:

a. Zorgvuldig ruimtegebruik.

Hieraan wordt voldaan. Het plangebied is gelegen op een plek waar bebouwing reeds bestaat. Daarnaast voorziet het plan in intensivering van gebruik binnen bestaand ruimtebeslag door verticale bouw in de vorm van 27 woningen, waarvan 18 rijwoningen worden gerealiseerd met twee lagen met 1 kap en 9 rijwoningen bestaande uit 1 laag met 1 kap en 21 appartementen met 3 tot 4 lagen. Het project gaat zorgvuldig om met de ruimte.

b. De lagenbenadering.

Hieraan wordt voldaan. Voor het onderhavig plan zijn de mogelijke effecten in beeld gebracht. De afweging houdt rekening met de effecten op de omliggende functies van het plangebied alsmede de effecten van het plan voor functies elders. Hoofdstuk 5 van deze motivering TAM IMRO biedt nadere inzichten inzake de verschillende relevante milieuaspecten. In deze motivering TAM IMRO is daarmee gemotiveerd dat het project geen negatieve invloed heeft op de omgeving alsmede op de omliggende functies.

c. Meerwaardecreatie.

Hieraan wordt voldaan. Het project draagt bij aan de regionale woningbehoefte door in totaal 48 woningen, waarvan 21 woningen in de sociale huursector, te realiseren. Verder voorziet het plan in meer groenvoorzieningen dan in de huidige situatie, hetgeen positief is voor de lokale klimaatbestendigheid van het plangebied.

De ontwikkeling voldoet aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan voldoet aan en past binnen de beleidsregels zoals deze zijn opgesteld in de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.3. Conclusie ten aanzien van provinciaal beleid

Er zijn geen belemmeringen vanuit het provinciaal beleid voor de afwijking van het omgevingsplan.

4.3 Gemeentelijk beleid

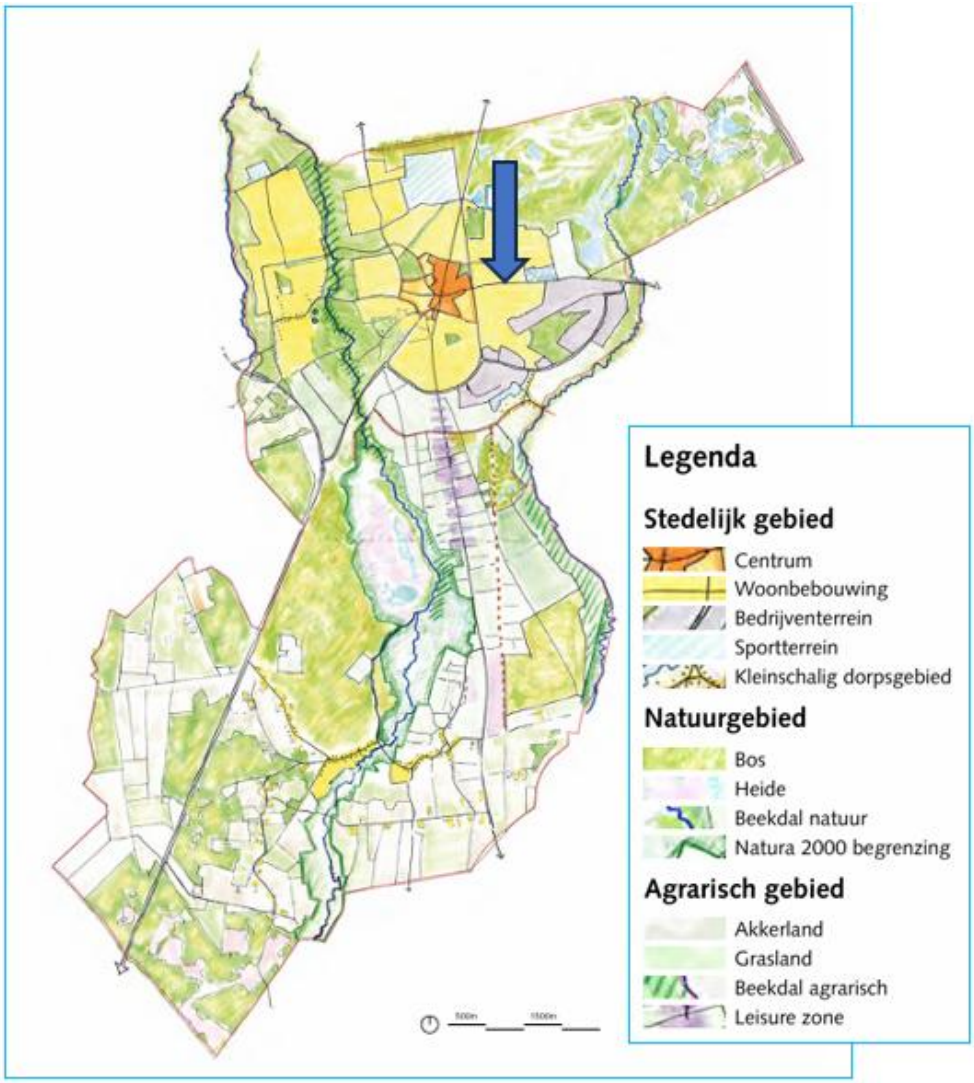
In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende plan. In het kader van de Omgevingswet heeft de Gemeente Valkenswaard de omgevingsvisie 'Omgevingsvisie 1.0 Valkenswaard' vastgesteld.

4.3.1 Omgevingsvisie 1.0 Valkenswaard

De vraag om ruimte voor woningen, recreatie, klimaatopgaven, natuurbehoud en energietransitie is groot. Dat geeft een flinke druk op de gemeente. Het is dan ook belangrijk dat er duidelijke keuzes worden gemaakt. In deze omgevingsvisie wordt hiervoor de basis gelegd. Het is een doorkijk naar de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040. Zodat Valkenswaard een fijne plek is om te wonen, werken en recreëren. Nu en in de toekomst.

Er is grote behoefte aan betaalbare woningen in de gemeente Valkenswaard. Daaronder worden sociale, goedkope en middel dure huurwoningen en betaalbare koopwoningen verstaan. Er is oog voor zowel transformatie, inbreiding als uitbreiding: bestaande gebouwen, losse bedrijfspercelen en nog beschikbare locaties worden bij voorkeur getransformeerd tot woninglocaties. Hiernaast is er de ambitie om een uitbreidingslocatie aan te wijzen en worden de mogelijkheden daartoe verkend. Hierbij zijn cultuurhistorie, erfgoed en archeologie ontwerpcriteria. Per situatie wordt bekeken of de locatie zich leent voor extra woningen. Om meer woningen te kunnen creëren, zal dichter en hoger moeten worden gebouwd. Tot 10 bouwlagen is vaker bespreekbaar. De mate van verstedelijking en hoogbouw wordt per locatie bepaald en afgestemd op de omgeving.

Ten aanzien van het plan
Navolgend is een kaart opgenomen uit de Omgevingsvisie Valkenswaard 1.0. De planlocatie is daarmee aangegeven middels een blauwe pijl.



Afbeelding: Uitsnede samengestelde kaart (bron: Omgevingsvisie Valkenswaard 1.0)

De planlocatie is gelegen in een stedelijk gebied met de aanduiding woonbebouwing en ligt nabij het dorpscentrum van Valkenswaard.

Ten aanzien van het plan

In de huidige situatie is binnen de planlocatie een winkelpand met daarboven appartementen en daarachter een bedrijfsloods aanwezig. Het zuidelijke gedeelte van het perceel is verhard, maar niet bebouwd. Verder is er in het zuidelijk gedeelte van het plangebied een parkje aanwezig met speeltoestellen. Met de onderhavige ontwikkeling worden 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt.

De ontwikkeling draagt bij aan de behoefte aan betaalbare woningen. De ontwikkeling sluit aan bij de voorkeur om bestaande gebouwen, losse bedrijfspercelen en nog beschikbare locaties te transformeren tot woonlocaties.

4.3.2 Goed wonen in Valkenswaard, Woonvisie 2023 – 2027

In de Woonvisie van de gemeente Valkenswaard wordt aangegeven hoe er wordt omgegaan met de huidige ontwikkelingen op de lokale woningmarkt. De Woonvisie maakt inzichtelijk welke uitdagingen er bestaan en welke kansen er zijn om deze uitdagingen aan te pakken. De gemeente Valkenswaard heeft in het kader van haar Woonvisie onder meer onderzoek gedaan naar de regionale woningbehoefte om tot een duidelijke visie te komen.

De gemeente Valkenswaard heeft in het licht van haar Woonvisie een uitvoeringsprogramma opgesteld. Het uitvoeringsprogramma bestaat uit 4 pijlers die navolgend kort worden toegelicht:

1) Beschikbaarheid en betaalbaarheid;
   De gemeente Valkenswaard acht het wenselijk om nieuwbouw van betaalbare woningen te stimuleren en tegelijkertijd te werken aan de beschikbaarheid van goedkopere woningen in de bestaande woningvoorraad. Hiervoor worden verschillende maatregelen getroffen zoals locatieonderzoeken naar mogelijke nieuwbouwlocaties en het verstrekken van startersleningen.

2) Wonen, zorg en welzijn;
   Het toevoegen van geclusterde woonvormen wordt wenselijk geacht in het kader van de doorstroming van ouderen binnen de gemeente. Hiertoe wordt samengewerkt met andere organisaties om een samenhangend aanbod van wonen, zorg en welzijn te creëren voor ouderen.

3) Toekomstbestendige wijken en woningvoorraad; en
   Verduurzaming van de woningvoorraad wordt gestimuleerd ten behoeve van een kwalitatief goede woningvoorraad die bijdraagt aan de leefbaarheid van zowel wijken als kernen binnen de gemeente Valkenswaard. Om dit doel te bereiken wordt duurzame nieuwbouw gestimuleerd en gefaciliteerd door de gemeente. Voor een optimale woonkwaliteit wordt er gekeken naar klimaatadaptatie, vergroening, parkeermogelijkheden en voorzieningen.

4) Goed wonen voor iedereen.
   Doelgroepen die nood hebben aan huisvesting moeten ook uitzicht hebben op woningen. Er wordt meer specifiek gekeken naar (kwetsbare) doelgroepen zoals arbeidsmigranten, sociaal kwetsbare personen en overbruggers. Het huisvesten van deze (kwetsbare) doelgroepen kan onder meer door middel van flexwoningen.

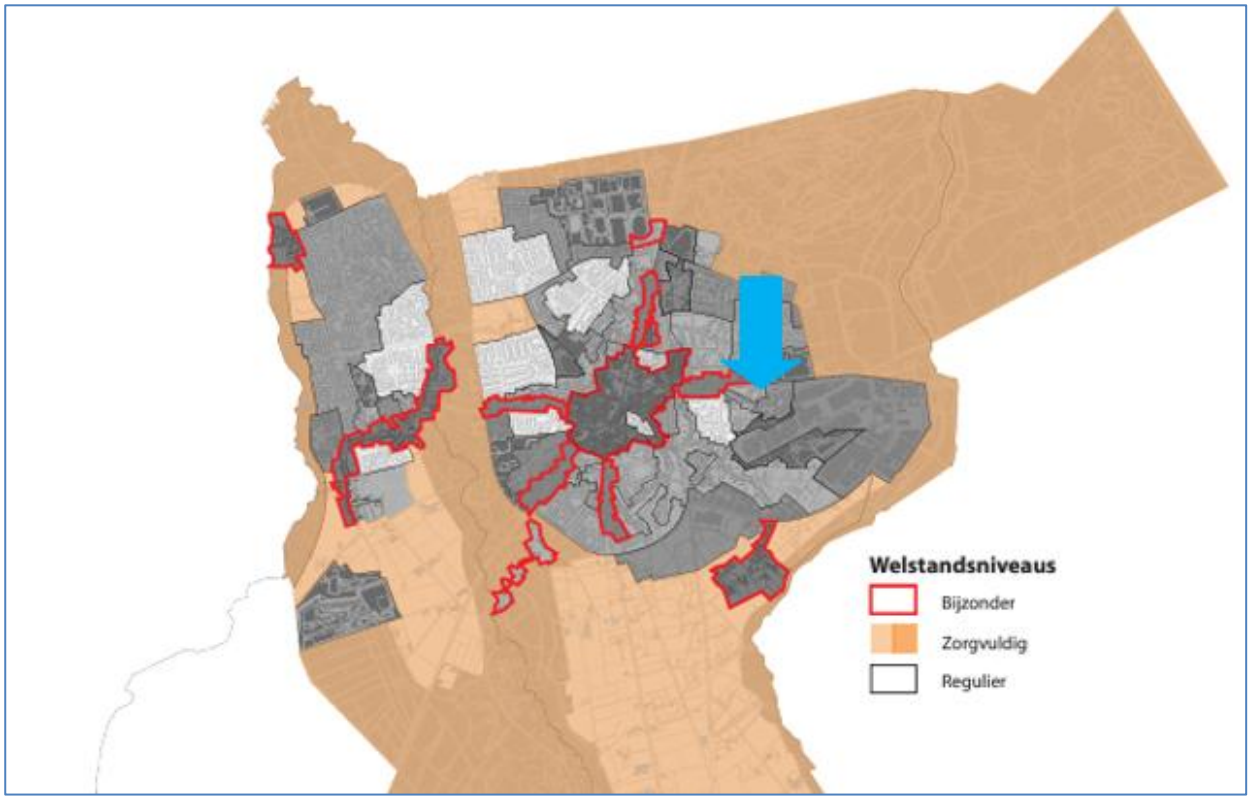
Door middel van het uitvoeringsprogramma beoogt de gemeente Valkenswaard haar voorgaande beleidsdoelen te verwezenlijken.

Ten aanzien van het project

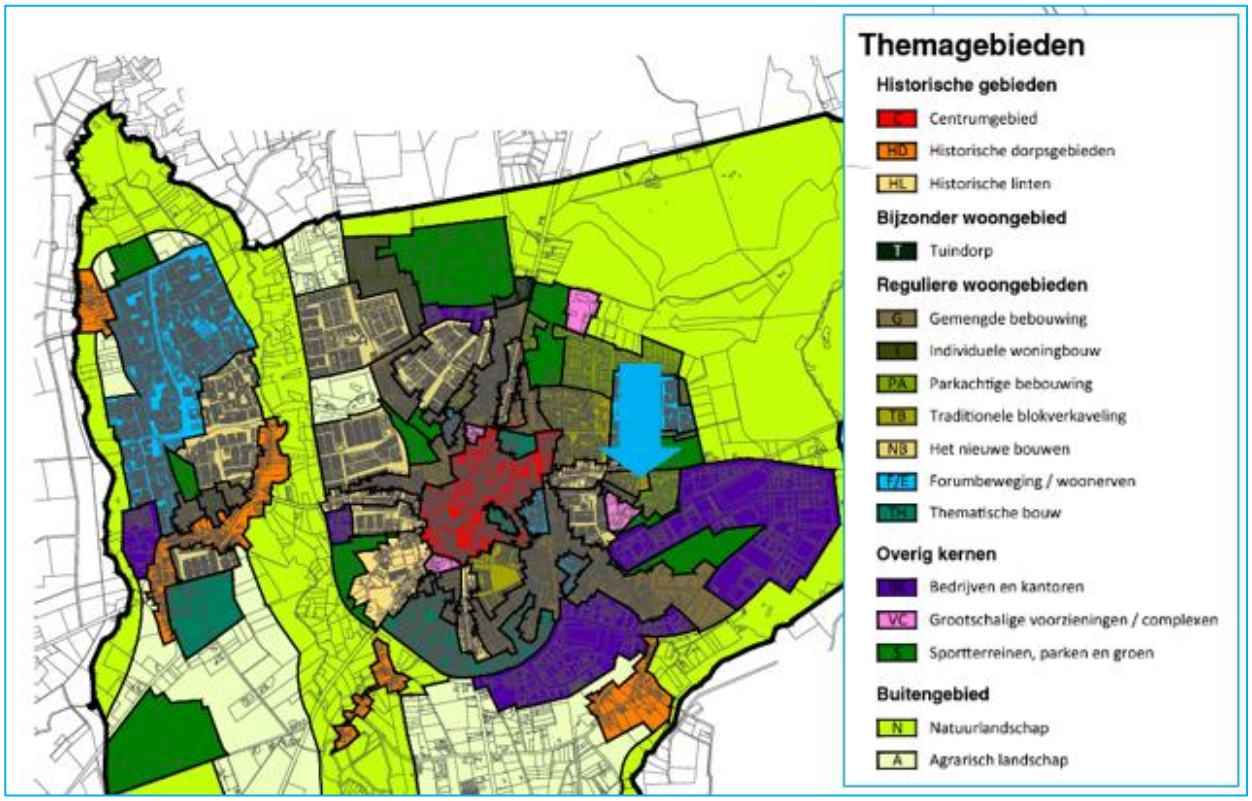
Onderhavig plan voorziet in de realisatie van nieuwe betaalbare woningen. Hiermee wordt de woningvoorraad van de gemeente Valkenswaard versterkt. Daarnaast wordt het plangebied zodanig ingericht met groenvoorzieningen dat de leefbaarheid van het plangebied wordt verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Het onderhavig plan past daarom binnen de afwegingen van de gemeente Valkenswaard.

4.3.3 Nota Ruimtelijke kwaliteit Valkenswaard

Het welstandbeleid van de Gemeente Valkenswaard is opgenomen in de Nota Ruimtelijke kwaliteit Valkenswaard. Per buurt in Valkenswaard zijn kenmerken van de omgeving opgenomen en per themagebied zijn criteria gesteld waarop nieuwe (bouw)plannen in ieder geval beoordeeld worden door de welstandscommissie. Daarnaast zijn welstandsniveaus vastgelegd, waarmee wordt aangegeven in welke gebieden in de gemeente meer regulering gewenst is en waar afgedaan kan worden met minder strenge toetsing. Op navolgende kaarten is met een blauwe pijl aangegeven waar de planlocatie zich bevindt.



Afbeelding: Uitsnede kaart Welstandsniveaus (bron: Nota Ruimtelijke kwaliteit Valkenswaard)



Afbeelding: Uitsnede kaart Themagebieden (bron: Nota Ruimtelijke kwaliteit Valkenswaard)

De planlocatie is gelegen binnen het welstandsniveau ‘Regulier’. Daarmee betreft het een gebied wat beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur of ingrepen in de architectuur zonder al te veel problemen kan verdragen. De planlocatie is tevens gelegen binnen het themagebied ‘Traditionele blokverkaveling’. Voor dit themagebied geldt dat de planmatige opzet te zien is aan herhaling van dezelfde typen en rijtjes. Straten zijn zorgvuldig ontworpen en hebben een rustig en enigszins groen karakter. Daarbij zijn kenmerken aanwezig van de vooroorlogse tuindorpen. De straten hebben symmetrische profielen met voortuinstroken en op de hoeken zijtuinstroken.

Bij de verdere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de Nota Ruimtelijke kwaliteit Valkenswaard. Het plan wordt uitgevoerd zodat het plan hiermee in overeenstemming is.

4.3.2. Conclusie ten aanzien van gemeentelijk beleid

Onderhavig plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie van de Gemeente Valkenswaard. Er zijn geen belemmeringen vanuit het gemeentelijk beleid voor de afwijking van het omgevingsplan.

5 ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

Ruimtelijke ordening en milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veiligstellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

5.1 Functionele inpassing

In de omgeving van de planlocatie zijn hoofdzakelijk gronden gelegen met de functie ‘Wonen’. Daarbij zijn de omliggende gronden bestemd als ‘Groen’ en ‘Verkeer’. Daarnaast zijn er enkele gronden aangewezen als ‘Maatschappelijk’ en ‘Bedrijf’. Door de functie van de planlocatie te wijzigen van ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’ in combinatie met ‘Groen’ zal het plangebied beter aansluiten op de bestaande functies in de omgeving. Er zijn geen toekomstige functies nabij de planlocatie bekend waarmee rekening gehouden moet worden. Het plan past als gevolg hiervan functioneel gezien in de omgeving.

5.2 Mobiliteit

In het kader van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving is het van belang om het aspect ‘mobiliteit’ mee te wegen. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot conflicten op de omliggende wegen en andere voorzieningen. Daarbij kan gedacht worden aan een gebrek aan parkeerplaatsen.

Ten aanzien van het plan
Verkeer
De planlocatie wordt ontsloten door de Weteringstraat, De Vlasroot en de Leenderweg. Het plan ziet op de realisatie van 21 appartementen in de sociale huursector met een gebruikersoppervlakte van ca. 56 - 60 m2 (exclusief ca. 5 m2 berging) in de (rest) bebouwde kom. Het plangebied is gelegen in een matig stedelijk gebied. De verkeersgeneratie van onderhavig plan wordt inzichtelijk gemaakt middels de CROW-publicatie 744.

Huur, appartement, sociale huur, < 75 m² bvo								
	Verkeersgeneratie (per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	0,5	1,3	1,4	2,2	2,1	2,9	2,9	3,7
Sterk stedelijk	1,3	2,1	2,1	2,9	2,2	3,0	2,9	3,7
Matig stedelijk	2,0	2,8	2,4	3,2	2,3	3,1	2,9	3,7
Weinig stedelijk	2,6	3,4	2,9	3,7	2,9	3,7	2,9	3,7
Niet stedelijk	2,6	3,4	2,9	3,7	2,9	3,7	2,9	3,7

Afbeelding: CROW-kencijfers (publicatie 744) voor sociale huurappartementen met een bvo < 75 vierkante meter.

Conform de cijfers van het CROW bedragen de maximale verkeersbewegingen van de 21 sociale huurappartementen maximaal (21 x 3,1 =) 65,1 verkeersbewegingen per etmaal.

Koop, huis, tussen/hoek								
	Verkeersgeneratie (per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	4,5	5,3	5,4	6,2	6,4	7,2	7,0	7,8
Sterk stedelijk	5,4	6,2	6,4	7,2	6,7	7,5	7,0	7,8
Matig stedelijk	6,4	7,2	6,5	7,3	6,7	7,5	7,0	7,8
Weinig stedelijk	6,8	7,6	6,9	7,7	7,0	7,8	7,0	7,8
Niet stedelijk	6,8	7,6	6,9	7,7	7,0	7,8	7,0	7,8

Afbeelding: CROW-kencijfers (publicatie 744) voor koophuizen, tussen/hoek.

Het plan ziet daarnaast op de ontwikkeling van 27 tussen- en hoekwoningen in de koopsector. Conform CROW-kencijfers (publicatie 744) bedragen de maximale verkeersbewegingen van 27 tussen- en hoekwoningen maximaal (27 x 7,5 =) 202,5 verkeersbewegingen per etmaal.

In totaal zal het plan (65,1 + 202,5 =) 268 (267,6) verkeersbewegingen genereren. De Weteringstraat, De Vlasroot en de Leenderweg zijn dusdanig ingericht dat ze de hoeveelheid extra verkeersbewegingen als gevolg van de onderhavige ontwikkeling adequaat kunnen verwerken.

Parkeren

Door de Gemeente Valkenswaard is de 'Nota parkeernormen 2023 Gemeente Valkenswaard' vastgesteld (d.d. 21 december 2023). Bij het formuleren van de parkeernormen is aansluiting gezocht bij de parkeernormen en parkeerkencijfers van het CROW. Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken omtrent mobiliteit in Nederland.

De planlocatie is gelegen in een gebied dat getypeerd wordt als 'matig stedelijk' (1.000 – 1.500 adressen per km2). In de nota parkeernormen onderscheidt de gemeente haar grondgebied in twee gebiedstypen: het centrum en overig. De planlocatie is gelegen in het gebied dat is aangemerkt als 'overig'. Hetgeen kan worden aangemerkt als rest bebouwde kom. In de nota parkeernormen wordt daarnaast onderscheid gemaakt tussen het type woning.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is volgens de 'Nota parkeernormen 2023 Gemeente Valkenswaard' parkeren op eigen terrein het uitgangspunt. De parkeereis is het totaal aantal parkeerplaatsen dat de aanvrager moet realiseren, waarbij rekening is gehouden met: de parkeernormen van het betreffende gebiedstype, dubbelgebruik, salderen en omrekenfactoren voor parkeren bij woningen. Ook zijn in de nota parkeernormen opgenomen voor fietsen. Ook hierbij is het uitgangspunt dat de benodigde fietsparkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

In de navolgende tabel zijn de autoparkeernormen en de fietsparkeernormen van de Gemeente Valkenswaard voor 'Wonen' weergegeven.

Parkeernormen 'Wonen'

Functie	Centrum	Overig	Bezoekers	Eenheid (aantal pp/..)
Vrijstaand	1,3	1,4	0,3	woning
2^1 kap klein (perceel <275 m²)	1,3	1,3	0,3	woning
2^1 kap groot (perceel >275 m²)	1,3	1,3	0,3	woning
Tussen/hoekwoning	1,3	1,3	0,3	woning
Koop- en huur appartement tot 50 m² wvo	0,8	0,9	0,3	woning
Sociaal huurappartement vanaf 50 m² wvo	0,7	0,8	0,3	woning

Tabel: Autoparkeernormen voor 'Wonen' (bron: 'Nota parkeernormen 2023 gemeente Valkenswaard')

Voor de tussen- en hoekwoningen geldt een parkeernorm van (1,3 + 0,3 =) 1,6 parkeerplaatsen per woning. Voor de sociale huurappartementen geldt een parkeernorm van (0,8 + 0,3 =) 1,1 parkeerplaatsen per woning.

Gelet op het bovenstaande dienen ten behoeve van de sociale huurappartementen (21 x 1,1 =) 23,1 autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Tot slot dienen ten behoeve van de tussen- en hoekwoningen (27 x 1,6 =) 43,2 autoparkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

In totaal dient onderhavig plan (23,1 + 43,2 = 66,3) 66 autoparkeerplaatsen te realiseren. Tevens is inzichtelijk gemaakt hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn op het maatgevend moment en wat de totale parkeerbehoefte in het plangebied zal zijn. Navolgend is van deze berekening een uitsnede opgenomen.

Nieuwe situatie	Behoefte exl privaat ingevuld	Werkdag ochtend		werkdagmiddag		werkdagavond		werkdagnacht		zaterdagmiddag		zaterdagavond		zondagmiddag	
wonen - bewoners	13,90	50%	6,95	50%	6,95	90%	12,51	100%	13,90	60%	8,34	80%	11,12	70%	9,73
wonen - bezoekers	14,40	10%	1,44	20%	2,88	80%	11,52	0%	0,00	60%	8,64	100%	14,40	70%	10,08
			8,39		9,83		24,03		13,90		16,98		25,52		19,81
							Maatgevend moment								

Tabel: Maatgevend moment parkeerbehoefte plangebied De Vlasroot.

Nieuw aan te leggen / extra parkeerplaatsen agv woningbouw	24
Private parkeerplaatsen	38
Reeds bestaande Weteringstraat	6
Totaal benodigd in plangebied	**68**

Tabel: Totaal benodigde parkeerbehoefte (nieuwe, private en reeds bestaande parkeerplaatsen) plangebied De Vlasroot.

Het plan voorziet in 68 autoparkeerplaatsen, waarvan 6 autoparkeerplaatsen reeds bestaan aan de Weteringstraat. Het plan voldoet daarmee aan de Nota parkeernormen van de gemeente Valkenswaard. In de navolgende uitsnede worden de gebieden waar autoparkeerplaatsen gerealiseerd worden binnen het plangebied met een rode omlijning weergegeven.

Afbeelding: Uitsnede locatie autoparkeerplaatsen binnen het plangebied (bron: Niels Nederlof Architectuur d.d. 27 augustus 2025)

Navolgend wordt de parkeervraag voor fietsen berekend.

Fietsparkeernormen

Functie	Eenheid	Parkeernorm
Wonen		
Rij- en vrijstaande woning	Per kamer	1,0
Appartement	Per kamer	0,75
Woningen bezoekers	Per woning	0,5

Afbeelding: Uitsnede fietsparkeernormen (bron: 'Nota parkeernormen 2023 gemeente Valkenswaard')

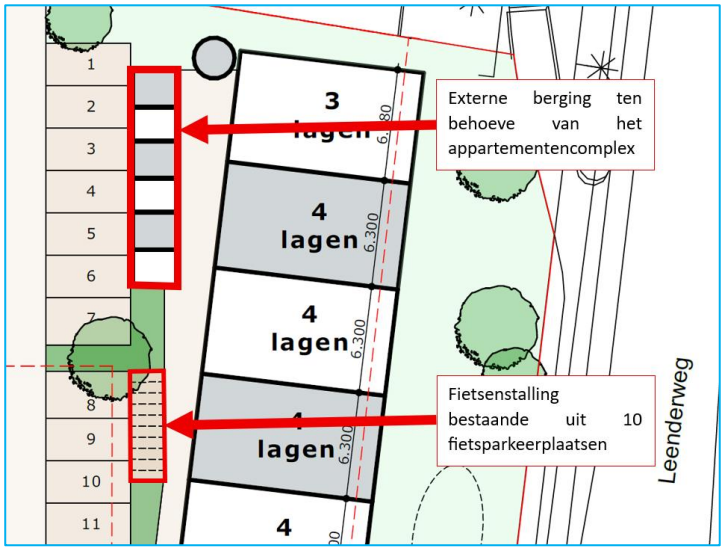
Om de fietsparkeervraag te berekenen dient inzichtelijk te worden gemaakt hoeveel woon- en slaapkamers er per woningtype in het plangebied aanwezig zijn. Daarbij dient er per woning rekening te worden gehouden met een parkeernorm voor bezoekers. In de navolgende tabel is het aantal woon- en slaapkamers per woningtype in het plangebied inzichtelijk gemaakt.

Woningtype	Aantal woningen	Aantal woon- en slaapkamers	Fietsparkeernorm (per kamer)	Fietsparkeernorm (per type woning)
Appartement	21	1 woonkamer, 1 slaapkamer	0,75	2 * 0,75 = 1,50
Rijwoning, type A	8	1 woonkamer, 2 slaapkamers	1	3 * 1 = 3
Rijwoning, type B	19	1 woonkamer, 3 slaapkamers	1	4 * 1 = 4

Het plan dient te voorzien in (21 * 1,50 + 8 * 3 + 19 * 4 + 48 * 0,5 =) 156 fietsparkeerplaatsen.

Het plan voorziet hoofdzakelijk in fietsparkeerplaatsen op eigen terrein. De grondgebonden woningen beschikken over voldoende ruimte op eigen terrein, onder meer in de vorm van bergingen in de achtertuinen. De appartementen beschikken ook over voldoende externe bergingsruimte om in de fietsparkeervraag te kunnen voorzien.

In de openbare ruimte worden 10 extra fietsparkeerplaatsen gerealiseerd, direct grenzend aan het appartementencomplex. In de navolgende uitsneden worden de externe bergingsruimte en de fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte met een rode omlijning weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede locatie fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte en in de bergingen van het appartementencomplex binnen het plangebied (bron: Niels Nederlof Architectuur, d.d. 27 augustus 2025)

Het plan voldoet daarmee aan de nota parkeernormen van de gemeente Valkenswaard.

Conclusie
Het aspect mobiliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan. De ontsluitingswegen kunnen de extra verkeersbewegingen door het plan verwerken. Daarnaast voldoet het plan aan de parkeerbehoefte, zoals berekend aan de hand van de 'Nota parkeernormen 2023 gemeente Valkenswaard'. Er worden voldoende fiets- en autoparkeerplaatsen gerealiseerd in het plangebied.

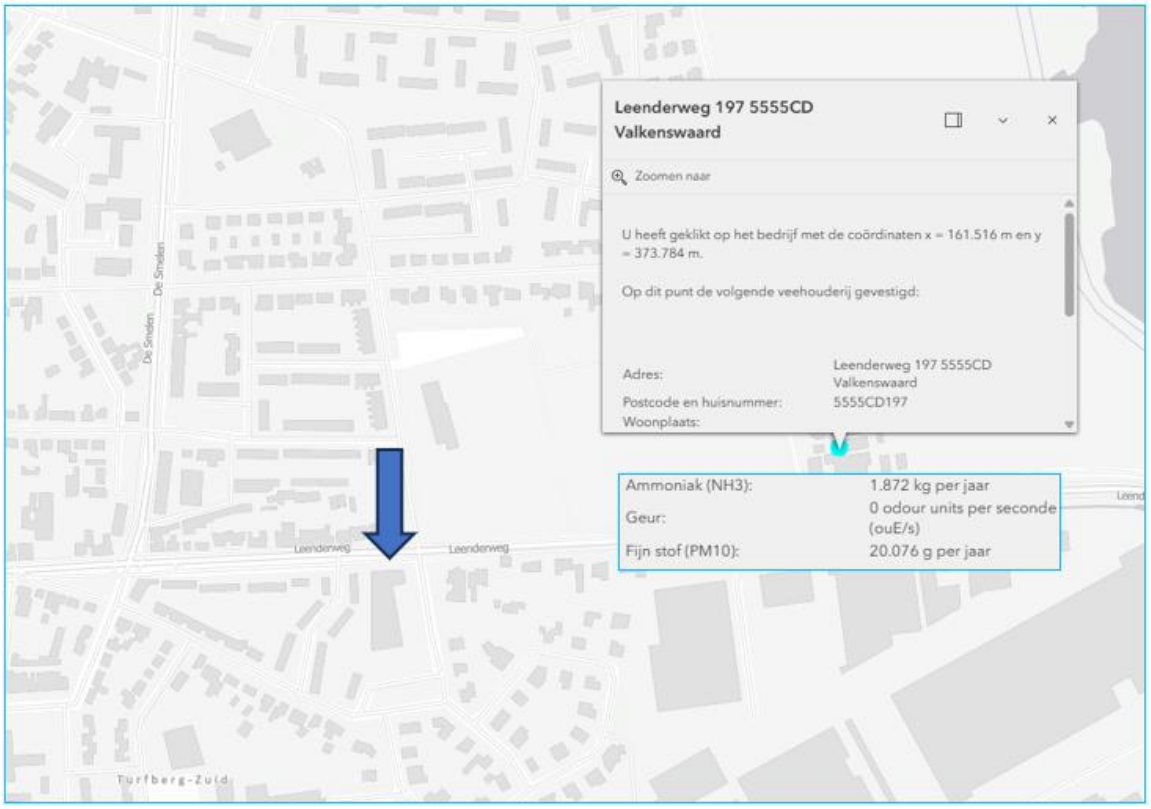
5.3 Geur

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vervallen. Op grond van artikel 4.6, lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet maakt een gemeentelijke verordening over geur (artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij) deel uit van het omgevingsplan. Daarnaast staan in hoofdstuk 5 van het Bkl instructieregels met betrekking tot geur.

De raad van de gemeente Valkenswaard heeft in het kader van geur haar eigen 'Geurverordening Valkenswaard-Zuid en omgeving' vastgesteld (d.d. 27 november 2007). De Geurverordening Valkenswaard-Zuid en omgeving heeft betrekking op geurgevoelige objecten gelegen binnen de bebouwde kom van Dommelen en Valkenswaard-Zuid. Onderhavig plan is niet gelegen in een van de gebieden waar de verordening betrekking op heeft waardoor er geen aangepaste waarden en afstanden gelden.

Ten aanzien van het plan
Met onderhavig plan worden 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen gerealiseerd. Gebouwen met een woonfunctie worden in artikel 5.91 van het Bkl aangewezen als geurgevoelige objecten. Het is daarom nodig om inzicht te verkrijgen in de geursituatie rondom het plangebied ter verzekering van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op een afstand van ca. 480 meter van de planlocatie. Navolgend wordt de ligging van de planlocatie ten opzichte van de dichtstbijzijnde veehouderij inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding: Ligging dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de planlocatie (bron: kaart 'Veehouderijen in Noord-Brabant', Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant)

De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen aan de Leenderweg 197 te Valkenswaard. Het betreft een veehouderij waar melkrundvee wordt gehouden. Voor deze veehouderij zijn uitsluitend dieren aanwezig zonder een geuremissiefactor waardoor een standaardafstand geldt. Het plangebied is niet gelegen binnen de standaardafstand.

Voor wat betreft de achtergrondbelasting van geur in de omgeving van het plangebied is de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant volledigheidshalve geraadpleegd. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de kaart, waarbij de planlocatie in het blauw is omlijnd.

Afbeelding: Achtergrond belasting geur juni 2023 (bron: kaart 'Achtergrond geurbelasting', Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant)

Op de afbeelding is te zien dat de planlocatie is gelegen binnen een leefomgeving met een zeer goede kwaliteit.

Conclusie
Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.4 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet, door middel van geluidsnormen. Tevens zijn regels gesteld die gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen, en industrieterreinen en activiteiten enerzijds en de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen en locaties anderzijds.

Geluid door activiteiten
Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dient – naast het geluid afkomstig van (spoor)wegen en industrieterreinen – ook het geluid van overige activiteiten in de fysieke leefomgeving beoordeeld te worden. Bij een aanpassing van het omgevingsplan houdt de gemeente rekening met het geluid door activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Het gaat hierbij om het geluid van alle milieubelastende activiteiten met een functionele binding tezamen. In de afweging betrekt de gemeente de specifieke plaatselijke situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu.

Rekening houden met geluid werkt twee kanten op, het gaat om het toelaten van activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen, alsook om het toelaten van geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte.

Bij geluidsgevoelige gebouwen hanteert de gemeente Valkenswaard de navolgende standaard- en grenswaarden voor geluid op een geluidgevoelig gebouw per geluidsbronsoort.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde	Grenswaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 Lden	60 Lden
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 Lden	70 Lden
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 Lden	65 Lden
Industrieterreinen	50 Lden	55 Lden
	40 Lnight	45 Lnight

Afbeelding: Standaardwaarden en grenswaarden geluid op een geluidgevoelig gebouw per geluidbronsoort (bron: Beleidsregels geluid onder de Omgevingswet gemeente Valkenswaard)

Het plangebied is gelegen binnen het geluidsaandachtgebied van de gemeentewegen Leenderweg, De Vlasroot, Weteringstraat, Bosstraat, Vlaskam en De Vlasakker. Gelet op bovenstaande tabel geldt voor het geluidsaandachtgebied van gemeentewegen een standaardwaarde van 53Lden met een grenswaarde van 70 Lden.

Ten aanzien van het plan
Door Tritium Advies BV is d.d. 15 september 2025 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het gehele onderzoek is opgenomen als bijlage 2. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies en adviezen van het onderzoek weergegeven.

Voor de gemeentewegen geldt dat het geluid op de gevels van de nieuwe woningen en appartementen de standaardwaarde van 53 dB met maximaal 9 dB overschrijdt. De grenswaarde van 70 dB wordt nergens overschreden.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de standaardwaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet doeltreffend. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de standaardwaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve eveneens niet doeltreffend en ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard.

Aangezien voor onderhavige woningen en appartementen de standaardwaarde wordt overschreden dient het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel te worden betrokken. Aanvullend daarop dienen conform de gemeente Valkenswaard de buitenruimten bij voorkeur aan de geluidluwe zijde gesitueerd te worden en mogen niet zijn gelegen aan de gevel met de hoogste geluidbelasting. Uit de rekenresultaten blijkt dat voor alle woningen geldt dat deze de beschikking hebben over meerdere gevels waarvoor de geluidbelasting de standaardwaarde niet overschrijdt. De buitenruimten zijn gesitueerd aan een geluidluwe zijde. Derhalve is voor alle woningen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor de appartementen geldt dat deze de beschikking hebben over ten minste één geluidluwe (zuid)gevel. De buitenruimten, in de vorm van (inpandige) balkons, zijn echter gelegen aan de gevel met de hoogste geluidbelasting. Derhalve zijn de benodigde voorzieningen onderzocht om te waarborgen dat ieder appartement de beschikking heeft over een geluidluwe buitenruimte. In de gelijktijdig opgestelde memo ‘Balkonafschermingen De Vlasroot te Valkenswaard’ worden de benodigde voorzieningen beschreven. Bij toepassing van de voorgeschreven voorzieningen geldt dat er voor alle appartementen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De nieuwe woningen en appartementen worden beoogd in het geluidaandachtsgebied van één geluidbronsoort. Het gecumuleerd geluid op de gevels van de beoogde nieuwe woningen en appartementen bedraagt ter plaatse van noord- en zuidgevel van de appartementen respectievelijk maximaal 62 en 48 dB. De woningen hebben een gecumuleerd geluid van maximaal 54 dB. Conform de methode Miedema kan het gecumuleerd geluid worden gekwalificeerd als “tamelijk slecht” tot “goed”. Het bevoegd gezag dient te beoordelen of het geluid op de nieuwe woningen en appartementen aanvaardbaar is.

Voor onderhavige woningen en appartementen bedraagt het gezamenlijk geluid meer dan 53 dB. Middels een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels dient te worden aangetoond dat aan de voornoemde nieuwbouweis kan worden voldaan. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een aanvaardbaar geluidbinnenniveau gewaarborgd.

Naar aanleiding van het onderzoek wegverkeerslawaai d.d. 15 september 2025 is er door Tritium B.V. een adviesmemo opgesteld inzake de benodigde voorzieningen ter waarborging van geluidluwe buitenruimten. De volledige adviesmemo is opgenomen als bijlage 3. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies van de adviesmemo weergegeven.

Om ervoor te zorgen dat alle woningen en appartementen de beschikking hebben over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zijn voor de appartementen in het appartementengebouw gelegen aan de Leenderweg de benodigde voorzieningen onderzocht om te waarborgen dat ieder appartement de beschikking heeft over een geluidluwe buitenruimte.

In de navolgende tabel is een overzicht gegeven met de benodigde maatregelen voor de appartementen per verdieping.

Tabel 1.1: minimale hoogte balkonschermen

verdieping	hoekappartement [m]	overige appartementen [m]
begane grond	2,1	2,0
1	1,9	1,7
2	1,7	1,4
3	1,6	1,1

Alle borstweringen dienen een massa te hebben van minimaal 10 kg/m2, kierdicht te worden uitgevoerd en dienen kierdicht aan te sluiten op de balkonvloer. Tevens dienen de onderzijde van de balkons 100% absorberend te worden uitgevoerd.

Bij toepassing van de in paragraaf 1 van de volledige adviesmemo omschreven balkonafschermingen beschikken alle appartementen over een geluidluwe gevel én buitenruimte en geldt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Er wordt geadviseerd de volledige memo ter goedkeuring voor te leggen aan de beoordelende instantie.

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.5 Omgevingsveiligheid

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt het aspect omgevingsveiligheid geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in de instructieregels voor gemeenten en provincies. Het aspect omgevingsveiligheid ziet op het geldende beleid ten aanzien van het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval door activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Het aspect omgevingsveiligheid wordt hoofdzakelijk geregeld in hoofdstuk 5 van het Bkl. Hierin is onder andere bepaald dat ieder omgevingsplan rampen voorkomt, beperkt en bestrijdt. Daarnaast moet het omgevingsplan rekening houden met het belang van de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de bereikbaarheid voor hulpverlening.

Onder het aspect omgevingsveiligheid valt het begrip externe veiligheid. Externe veiligheid bevat het risico voor personen die verblijven in de omgeving van een transportroute van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water, doordat bij een ongeval gevaarlijke stoffen kunnen vrijkomen. De beoordeling van externe veiligheidsrisico's vindt plaats op basis van plaatsgebonden risico (PR) en aandachtsgebieden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans op overlijden van een onbeschermd persoon die continu op één plek aanwezig is als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Regelgeving omtrent externe veiligheid zijn opgenomen in het Bkl, het Bal en het Bbl.

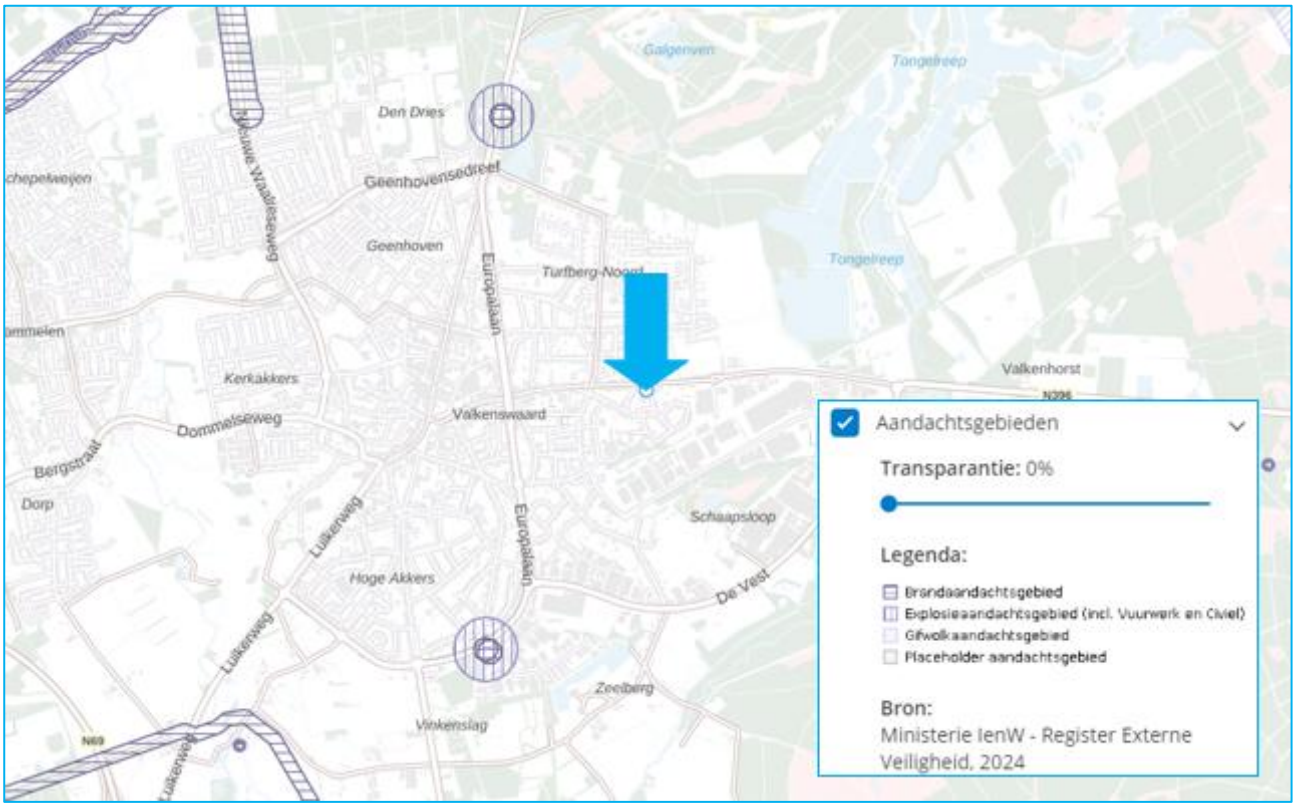
Plaatsgebonden risico (PR)
Voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties is de plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} per jaar een grenswaarde uit artikel 5.7 Bkl waarvan niet mag worden afgeweken. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties is dit een standaardwaarde benoemd in 5.11 Bkl waar gemotiveerd van mag worden afgeweken.

Aandachtsgebied
Een aandachtsgebied is het gebied waarbinnen aanwezigen mogelijk kunnen overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Als gevolg van drie typen effecten die kunnen optreden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, worden verschillende aandachtsgebieden bepaald:

- Brandaandachtsgebied (BAG)
- Explosieaandachtsgebied (EAG)
- Gifwolkaandachtsgebied (GAG)

Er dient binnen deze aandachtsgebieden rekening gehouden te worden met het groepsrisico. Het groepsrisico ziet op de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. De gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen.

Risicokaart
Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand een risicokaart. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. De planlocatie is aangegeven door middel van een blauwe pijl.



Afbeelding: Uitsnede risicokaart (bron: Ministerie IenW – Register Externe Veiligheid, 2024)

Ten aanzien van het plan

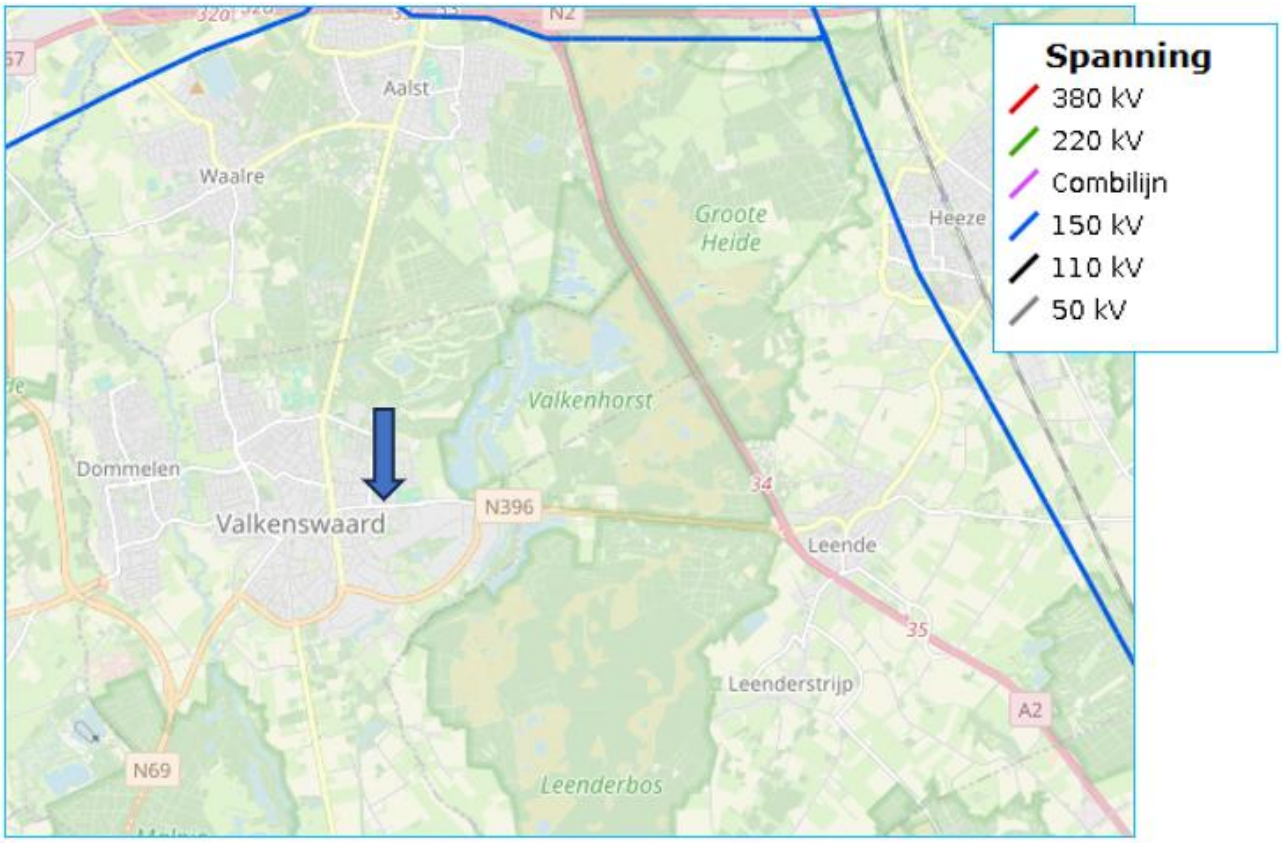
Uit de risicokaart blijkt dat de planlocatie niet is gelegen in een aandachtsgebied. De dichtstbijzijnde risicobronnen zijn twee tankstations, namelijk een AVIA tankstation op ca. 1.400 m afstand en een Esso tankstation op ca. 1.500 m afstand. Gelet op de afstanden tot de planlocatie vormen deze risicobronnen geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

Vervoer over het water

In de nabijheid van de planlocatie is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit vormt daarom geen belemmering voor het plan.

Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Netkaart weergegeven, waarin de planlocatie wordt aangegeven met een blauwe pijl.

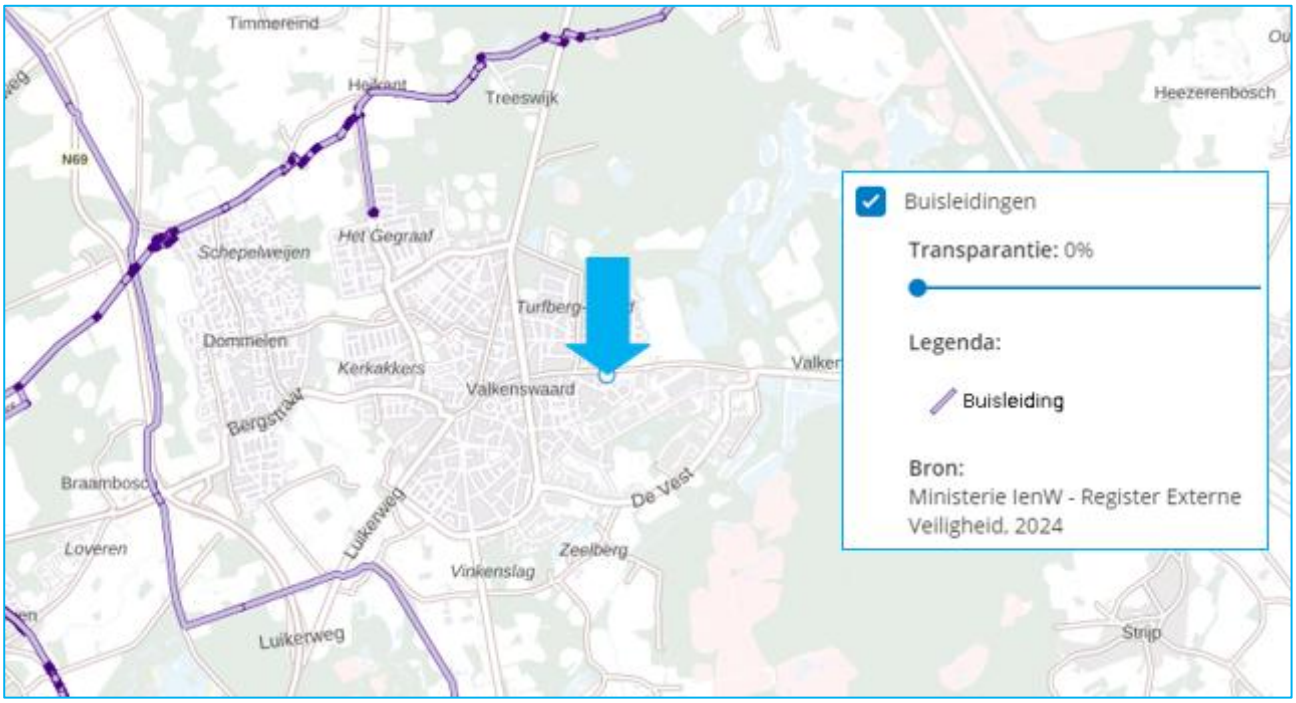


Afbeelding: Uitsnede Netkaart, bovengrondse hoogspanningslijnen met rekenafstand (bron: RIVM, 2022)

De planlocatie is gelegen op ruim 5.800 meter afstand tot de buitenzijde van de dichtstbijzijnde hoogspanningslijnen. Gelet op de afstand is er geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

Ondergrondse (gas)leidingen

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (Ministerie IenW) heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie buisleidingen 2012-2035 vastgesteld. Aan deze structuurvisie is getoetst in paragraaf 4.1.4. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Netkaart opgenomen, waarop de buisleidingen zijn weergegeven. De planlocatie is aangeduid met een blauwe pijl.



Afbeelding: Uitsnede Netkaart, buisleidingen (bron: Ministerie IenW – Register Externe Veiligheid, 2024)

De dichtstbijzijnde ondergrondse buisleiding bevindt zich op ca. 2.400 meter afstand ten zuidwesten van de planlocatie. Vanwege de afstand bevindt de planlocatie zich niet in een van de aandachtsgebieden van de buisleiding. De afstand is groot genoeg om de veiligheid te waarborgen en de werking en/of integriteit van de buisleidingen niet te schaden. De buisleidingen vormen daarmee geen belemmering voor dit plan.

Conclusie
Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.6 Luchtkwaliteit

Luchtverontreiniging kan effect hebben op zowel de mens als de natuur. Daarom zijn er bepaalde regels vastgesteld om de kwaliteit van de buitenlucht te beschermen. Stoffen zoals stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM2,5 en PM10) zijn algemeen aanwezig in onze buitenlucht, onder meer door wegverkeer, landbouw en de verwarming van gebouwen. De concentratie van deze stoffen in de omgeving wordt gemonitord om de luchtkwaliteit te waarborgen.

Besluit kwaliteit leefomgeving
Voor luchtkwaliteit moeten overheden in en nabij aandachtsgebieden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Deze rijksomgevingswaarden komen uit de Europese richtlijnen ‘Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen’ die richt- en grenswaarden stellen voor stoffen die de buitenlucht beïnvloeden en zijn geregeld in paragraaf 2.2.1 van het Bkl. Meer specifiek in artikel 2.4 van het Bkl voor stikstofdioxiden en artikel 2.5 van het Bkl voor fijnstof.

Stof	Type norm	Grenswaarden Concentratie (µg/m^3)	Maximum overschrijding per jaar
Stikstofdioxide (NO2)	Uurgemiddelde	200	18
	Kalenderjaargemiddelde	40	-
Fijnstof (PM_{10})	Uurgemiddelde	50	35
	Kalenderjaargemiddelde	40	-
Fijnstof ($PM_{2,5}$)	Kalenderjaargemiddelde	25	-
	Over drie kalenderjaren berekend voortschrijdend gemiddelde van de kalenderjaargemiddelden	20	-

Tabel: omgevingswaarden stikstofdioxide en fijn stof (bron data: Besluit kwaliteit leefomgeving)

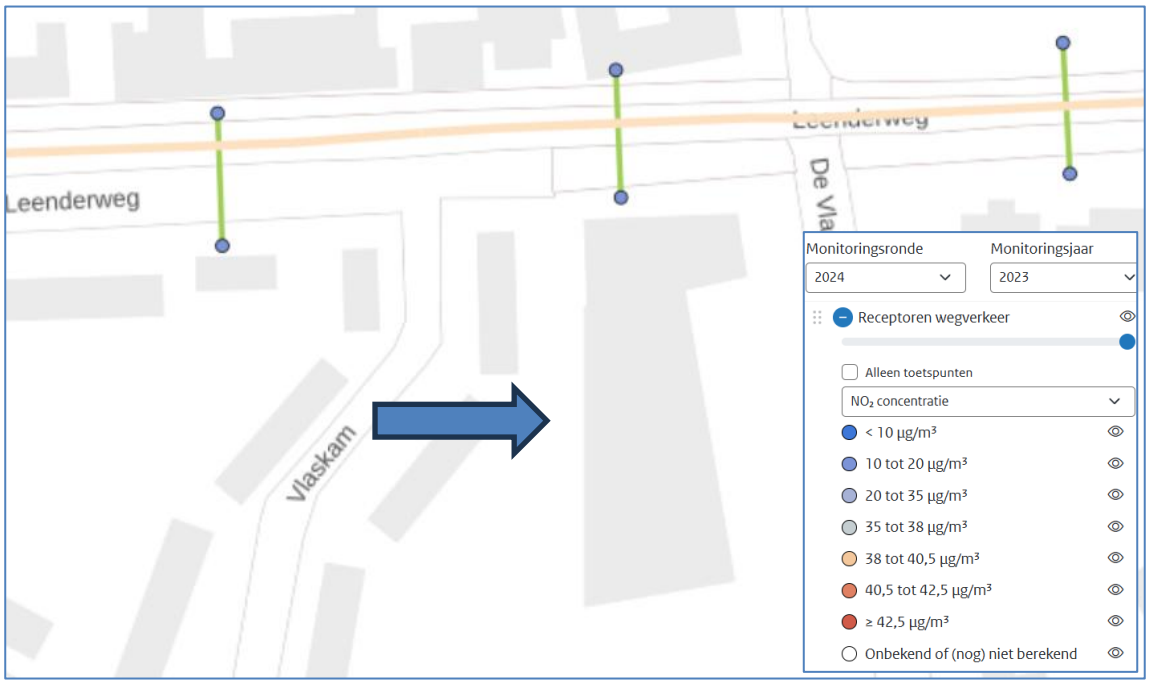
Voor stikstofdioxide en fijnstof zijn daarnaast aparte aandachtsgebieden aangewezen in artikel 5.51, lid 2 en lid 3 van het Bkl. Vooral in deze gebieden moet de overheid de omgevingswaarden toetsen en monitoren. Wanneer een activiteit niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, dan behoeft op basis van artikel 5.53 van het Bkl geen toetsing aan stikstofdioxide en fijnstof plaats te vinden. Hieronder vallen de zogenaamde “standaardgevallen” uit artikel 5.54 van het Bkl, die in ieder geval leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide en PM_{10} van 1,2 µg/m3 of minder. Deze standaardgevallen zijn activiteiten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. In artikel 5.54, lid b, sub 1 van het Bkl is dit vertaald naar het toelaten van gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties met één ontsluitingsweg bij ten hoogste 1.500 woningen.

Ten aanzien van het plan

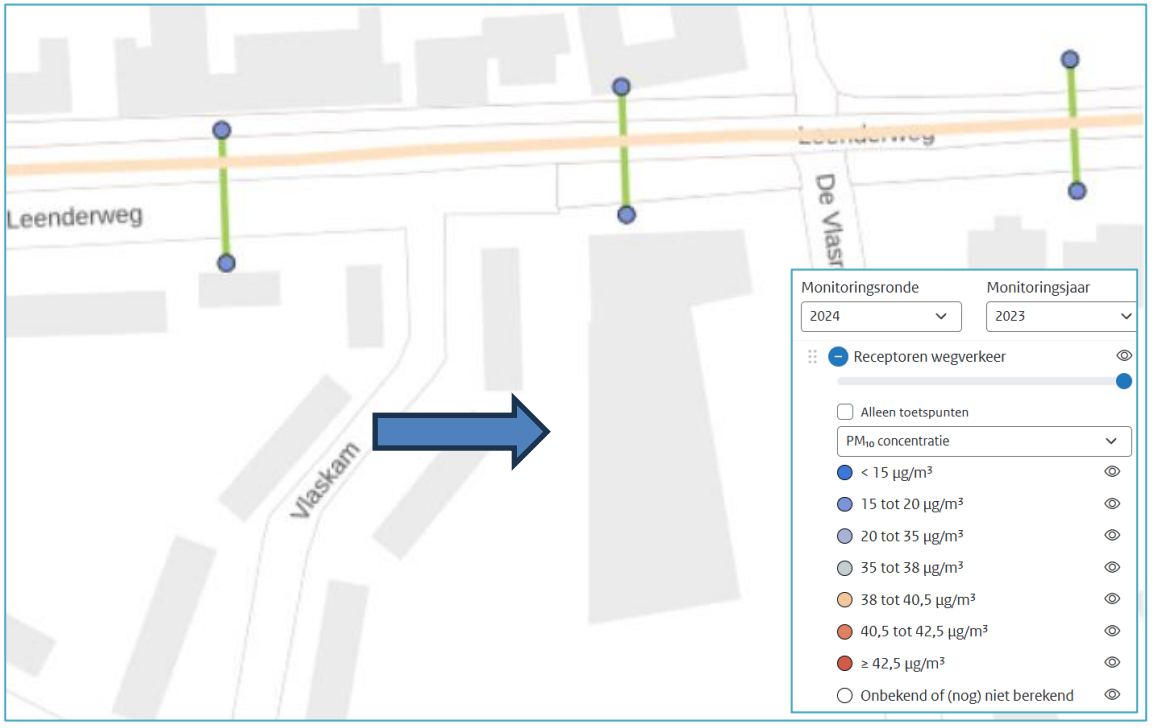
Het plan wordt niet ontwikkeld in een van de aandachtsgebieden. Door op de planlocatie de bestaande bebouwing te slopen en 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen op te richten is in beperkte mate sprake van een extra verkeersaantrekkende werking. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een bijdrage in betekenende mate aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het verdient de voorkeur voor het betreffende plan om inzicht te geven in de luchtkwaliteit, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu.

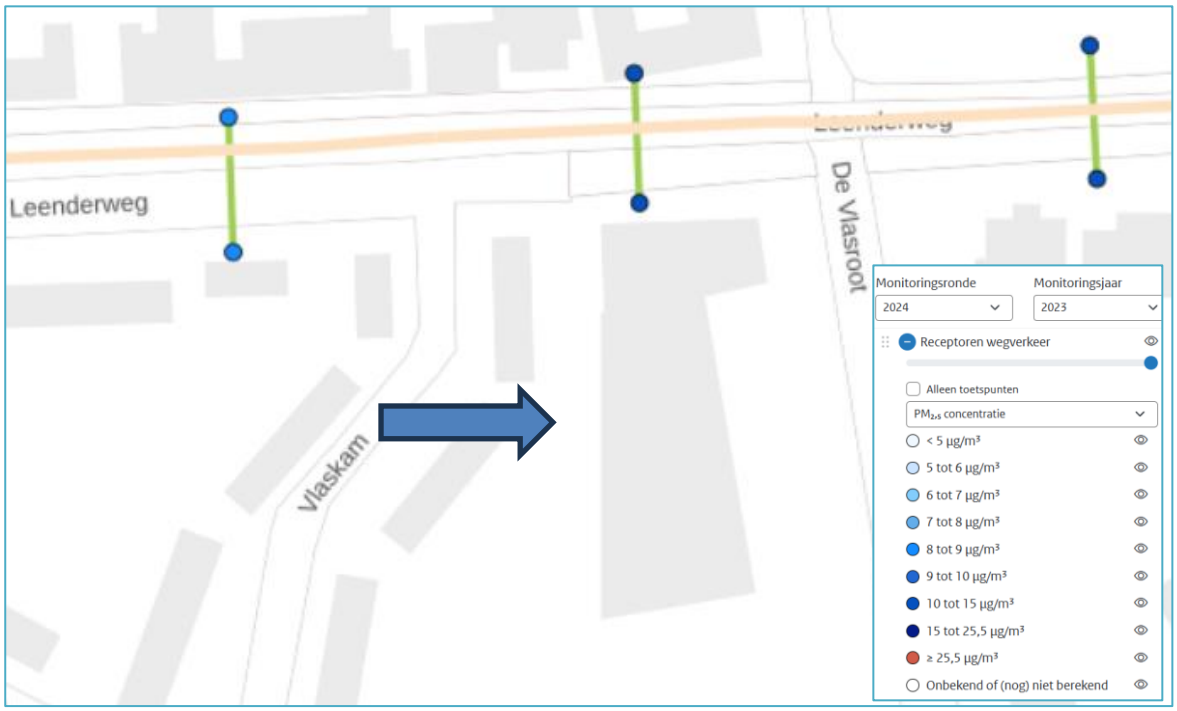
Dit instrument wordt gebruikt ter ondersteuning van de monitoring van de luchtkwaliteit en geldt als de opvolger van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Navolgend zijn afbeeldingen weergegeven uit de bijbehorende kaarten voor stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$).



Afbeelding: kaart NO2-concentraties, monitoringsronde 2024 en monitoringsjaar 2023 (bron: CIMLK)



Afbeelding: kaart PM_{10} concentraties, monitoringsronde 2024 en monitoringsjaar 2023 (bron: CIMLK)



Afbeelding: kaart $PM_{2,5}$ concentraties, monitoringsronde 2024 en monitoringsjaar 2023 (bron: CIMLK)

De planlocatie is aangegeven met een blauwe pijl. De concentratie voor stikstof NO2 bedraagt ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetlocatie < 10 µg/ m3. De concentratie voor fijnstof PM10 bedraagt ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetlocatie van 15 tot 20 µg/ m3. De concentratie voor fijnstof PM2.5 bedraagt ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetlocatie 10 tot 15 µg/ m3. Uit deze metingen blijkt dat in monitoringsronde 2024, monitoringsjaar 2023, de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide en fijnstof onder de omgevingswaarden blijven.

Conclusie

Het plan behoort tot een standaardgeval dat niet in betekende mate bijdraagt aan de verhoging van de concentratie van stikstofdioxide (NO2) of fijnstof (PM_{10}). De sloop van het bestaande pand en de realisatie van 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse aan de omgevingswaarden die voortvloeien uit het Bkl zodat een goede ruimtelijke ordening wordt gewaarborgd. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Bodemkwaliteit

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Op grond van artikel 5.89g van het Bkl dienen de waarden voor een toelaatbare kwaliteit van de bodem te worden getoetst indien het gaat om een bodemgevoelig gebouw. Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw dat de bodem raakt en waarin personen voor meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Door middel van een bodemonderzoek wordt beoordeeld of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Ten aanzien van het plan
Het plan heeft betrekking op een bodemgevoelig gebouw, omdat het gaat om de realisatie van 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen op de planlocatie. In dit licht is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Door Sweco Nederland B.V. is d.d. 28 maart 2025 een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie. Het plangebied is in 2020 reeds door Sweco verkennend onderzocht. Het actualiserend bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 4. De belangrijkste onderzoeksresultaten worden navolgend weergegeven.

Resultaten
Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek gelden voor de voorgenomen graafwerkzaamheden de regels van paragraaf 4.119 ‘Graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde’ van het Bal.

Het grondwater bevond zich tijdens de veldwerkzaamheden op een diepte van 2,2 m-mv. In het grondwater zijn geen overschrijdingen gemeten van de signaleringsparameters.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese ‘onverdachte locatie’, strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie voor de herontwikkeling.

Advies
Aan de initiatiefnemer is geadviseerd om de grond met kwaliteitsklasse Industrie zo veel mogelijk her te gebruiken binnen de locatie, bijvoorbeeld onder verhardingen of rijbanen.

Indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Hierdoor is mogelijk een generiek of gebiedspecifiek beleidskader van kracht voor het toepassen van grond. Voor nadere informatie over de afzetmogelijkheden van grond is aan de initiatiefnemer geadviseerd om contact op te nemen met de gemeente of Sweco Nederland B.V.

Bij uitvoering van grondwerkzaamheden dient altijd rekening te worden gehouden met veiligheidsmaatregelen conform CROW-publicatie 400 ‘Werken in of met verontreinigde grond’.

Conclusie
De initiatiefnemer zal het advies conform het onderzoeksrapport opvolgen. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

5.8 Asbest

Om het onderhavig plan mogelijk te maken dient er te worden vastgesteld in hoeverre asbesthoudende materialen in de reeds bestaande bebouwing aanwezig zijn. Asbest kan een gevaar voor de gezondheid van mensen volgen indien zogenoemde asbestvezels in de lucht komen. Dit zou zich kunnen voordoen tijdens de sloop van een gebouw.

Door Vuijk Advies B.V. is d.d. 2 augustus 2024 een asbestinventarisatie uitgevoerd van de 'appartementen en bedrijfspanden' gelegen aan de De Vlasroot 2 en Leenderweg 164 te Valkenswaard. Het gehele rapport is opgenomen als bijlage 5. Navolgend worden de belangrijkste onderzoeksresultaten weergegeven.

Er zijn 6 asbesthoudende toepassingen aangetroffen. Zie voor de specificaties de tabellen en foto’s in de bijlage. Er wordt een aanvullend onderzoek aanbevolen tijdens de totaalsloop van de desbetreffende bebouwing. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is de sloopmelding met betrekking op het verwijderen van asbest en vervolgens slopen reeds in orde bevonden.

Conclusie
Het aspect asbest vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.9 Water

In deze paragraaf komen de regels aan bod die gelden voor wat betreft de waterhuishouding ter plaatse. Hieronder worden de beleidskaders toegelicht en doorwerking daarvan in het plan.

Nationaal Water Programma 2022-2027
Op 18 maart 2022 is het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 vastgesteld. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Hierin zijn maatregelen opgenomen om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Het NWP is bindend voor het Rijk.

In het NWP legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer, om deze strategische doelen te kunnen bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Provinciaal Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027
Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het NWP en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Het doel van het RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Het geeft invulling aan het op orde houden van de basis van het natuurlijk water- en bodemsysteem. Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels is dit gewijzigd naar water zo veel mogelijk vasthouden. Verder vraagt het plan een meer systeemgerichte aanpak in plaats van een probleemgerichte aanpak. Het regionale waterprogramma wijst de regionale oppervlaktewateren, grondwaterlichamen en waterwinlocaties aan en neemt het provinciaal beleid op.

De Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant – Visie op de Brabantse leefomgeving', besproken in paragraaf 4.2.1, bevat de ambitie van de provincie en is het overkoepelend en leidend kader voor het RWP. In het RWP wordt voor het thema water en vitale bodem nadere uitwerking en invulling gegeven aan de Omgevingsvisie Noord-Brabant. De Omgevingsvisie Noord-Brabant kent een aantal kernwaarden voor het handelen van de provincie. Deze kernwaarden zijn in het RWP vertaald in zeven handelingsprincipes, specifiek voor het beleid en de uitvoering op het vlak van water en bodem:

- Watervoorraad in balans;
- Elke druppel telt;
- Niet alles kan overal;
- Brabant is in staat extreme weersituaties op te vangen;
- Bescherming van water- en bodemkwaliteit;
- Gebruikers zijn maximaal verantwoordelijk;
- Circulair denken en doen.

De planlocatie is gelegen binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel. Het beleid van Waterschap De Dommel is neergelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'.

Hierin worden de visie en ambities van het waterschap geschetst voor de lange termijn (2050). In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Daarom wordt gestreefd naar een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit. Deze veranderopgave heet de watertransitie. De volgende principes vormen hier de kern van:

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

Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024

Het waterschap De Dommel heeft haar regels vastgelegd in de waterschapsverordening. Op de navolgende kaart is de ligging van beschermde zones weergegeven. De planlocatie is aangeduid met een paarse speld.

Afbeelding: Uitsnede kaart locaties met aanduiding 'buiten beschermd gebied, attentiegebied en beekdal' (bron: Regels op de kaart, Waterschapsverordening De Dommel)

De planlocatie is niet gelegen in een beschermd gebied, attentiegebied en/of een beekdal.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2023 – 2027

Het waterbeleid van de Gemeente Valkenswaard is vastgelegd in het verbreed gemeentelijk rioleringsplan. In dit rioleringsplan worden de opgaves voor de periode 2022-2027 beschreven.

De Gemeente Valkenswaard heeft drie doelen omschreven:

1. Invulling geven aan de zorgplichten;
2. Berken van de kans op wateroverlast;
3. Het stimuleren van de natuurlijke (hemel)watercyclus.

Uit het verbreed gemeentelijk rioleringsplan blijkt dat volgens de zorgplicht een perceeleigenaar eerst zelf verantwoordelijk is voor de waterhuishouding op eigen perceel voordat de perceeleigenaar aanspraak kan maken op een gemeentelijke voorziening. In het licht hiervan zijn particulieren en bedrijven bij nieuwe aanvragen of ontwikkelingen verplicht om waterberging te realiseren op eigen terrein voordat men overtollige neerslag af mag voeren op de gemeentelijke voorziening.

De Gemeente Valkenswaard stelt een aantal eisen in een nieuwe situatie. Deze eisen zijn in de onderstaande figuur weergegeven.

<table>
<tr><th rowspan="2">Vloerpeil</th><th colspan="2">Toename verhard oppervlak</th></tr>
<tr><th>>500 m²</th><th>< 500 m²</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Nieuwe woningen bij voorkeur > 0,30 m boven weggpeil in plaats van 0,20 m (met betrekking tot extra veiligheid)</td><td>– 60 mm hemelwater bergen op eigen terrein
– Perceeleigenaar overlegt een aansluitplan (doel: grip houden op riolering)</td><td>– 20 mm hemelwater bergen op eigen perceel</td></tr>
<tr><td colspan="2">Herinrichting</td></tr>
<tr><td colspan="2">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 m² betreft.</td></tr>
</table>

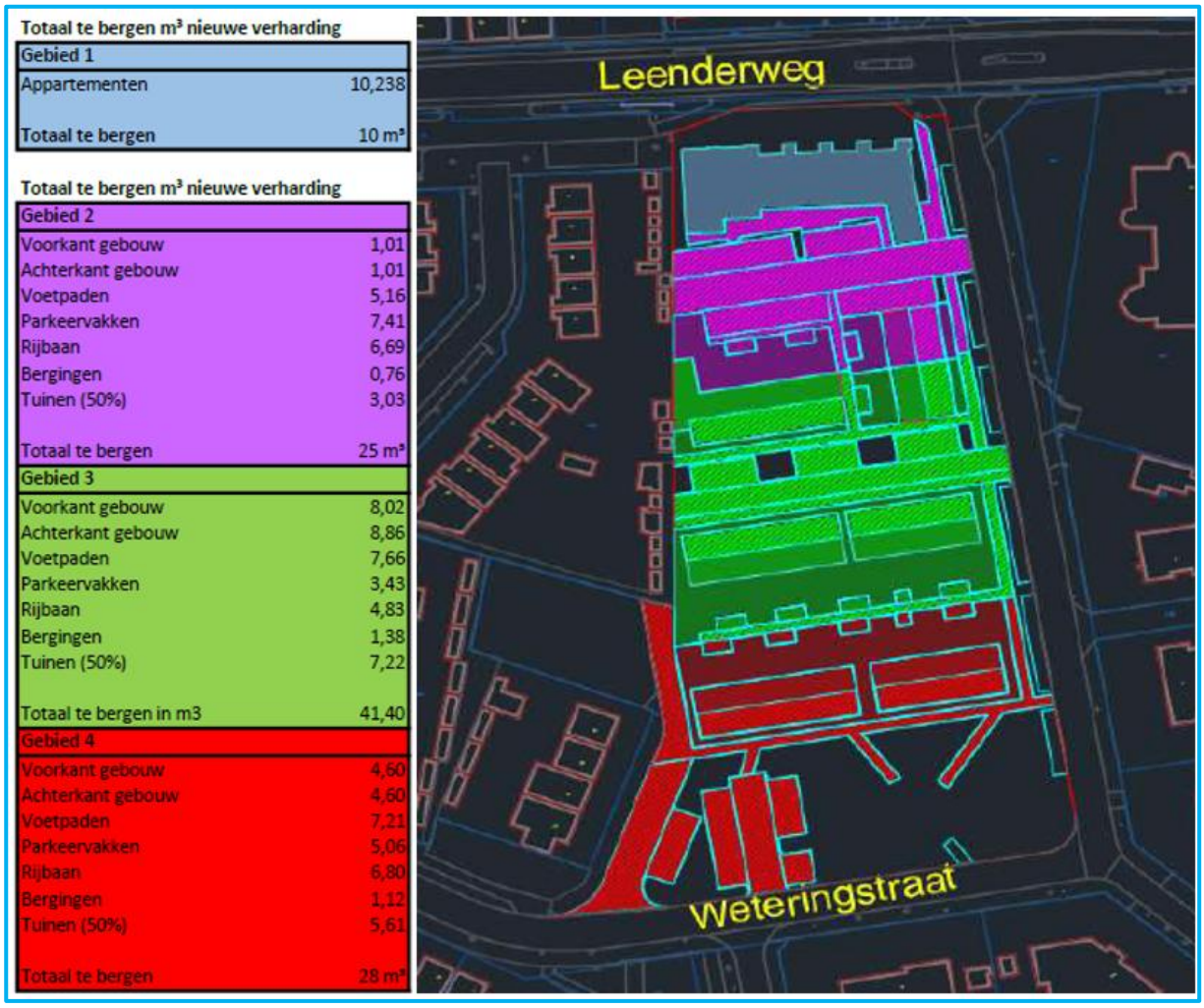
Afbeelding: Overzicht eisen waterberging per nieuwe situatie (bron: Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2023 – 2027)

Ten aanzien van het plan

In de toekomstige situatie worden 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen gerealiseerd op de planlocatie.

Door RA+ ingenieurs B.V. is d.d. 28 mei 2025 een bergingsberekening opgesteld voor de waterbergingsopgave. De volledige berekening met situatietekening is opgenomen als bijlage 6.

Voor de bergingsberekening is het plangebied verdeeld in vier gebieden. In de navolgende tabel is de totale hoeveelheid waterberging in m3 met de daarbij behorende gebiedsindeling weergegeven.



Afbeelding: Bergingsopgave water in m3 met gebiedsaanduiding (bron: RA+ ingenieurs)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt een totale waterbergingsopgave van (10 + 25 + 41,40 + 28 =) 104,4 m3. Om te voldoen aan de waterbergingsopgave wordt er gebruik gemaakt van wadi's, IWA stelsel en infiltratiepakketten (drainagezand).

In de navolgende afbeelding wordt de invulling van de waterbergingsopgave per deelgebied in een tabel in beeld gebracht.

Totaal te bergen m³ in wadi

Oppervlakte	Opp. Waking	Opp. Bodem	Diepte	Bergingshoogte	Inhoud
72 m²	59 m²	11 m²	0,5	0,4	14 m³
				Overcapaciteit	4 m³

Totaal te bergen m³ in IWA stelsel

Gebied 2		
pvc Ø 400 mm	37,90 m	4,78
Totale berging streng R1		5 m³
Gebied 3		
beton Ø 600 mm	48,00 m	13,57
Totale berging streng R2		14 m³
Gebied 4		
pvc Ø 400 mm	45,00 m	5,67
pvc Ø 400 mm	21,60 m	2,72
pvc Ø 400 mm	9,50 m	0,74
pvc Ø 400 mm	18,60 m	2,34
Totale berging streng R3		11 m³

Totaal te bergen m³ in infiltratiepakket (drainagezand)

Gebied 2	m3
Totaal te bergen	25,07
Berging rioolbuis	4,78
Totaal benodigd in pakket	20,30
Capaciteit bij 1,8 m3/m1 drainzand	20,47
Overschot berging	0,167
Gebied 3	
Totaal te bergen	41,40
Berging rioolbuis	13,57
Totaal benodigd in pakket	27,83
Capaciteit bij 2 m3/m1 drainzand	28,80
Overschot berging	0,972
Gebied 4	
Totaal te bergen	28,27
Berging rioolbuis	11,48
Totaal benodigd in pakket	16,80
Capaciteit bij 1 m3/m1 drainzand	28,41
Overschot berging	11,612

Afbeelding: Totaal te bergen m³ in wadi, in IWA en in infiltratiepakket (drainagezand) (bron: RA+ ingenieurs)

Te zien is dat er wordt voldaan aan de waterbergingsopgave.

<u>Oppervlaktewater</u>

In de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig dat van invloed kan zijn op onderhavig plan.

<u>Hemelwaterberging en afvalwater</u>

Voor nieuwbouw is in de huidige bouwverordening opgenomen dat vuilwater en hemelwater gescheiden moet worden aangeleverd.

Voor nieuwbouw geldt verder dat bij in- en uitbreidingsgebieden verplicht wordt het hemelwater op eigen terrein te verwerken, tenzij aangetoond wordt dat infiltratie niet mogelijk is en het niet doelmatig is. Dit kan betekenen dat het hemelwater uiteindelijk toch via de (gescheiden) riolering afgevoerd moet worden.

Het afvalwater dient te worden geloosd in het gemeentelijk riool.

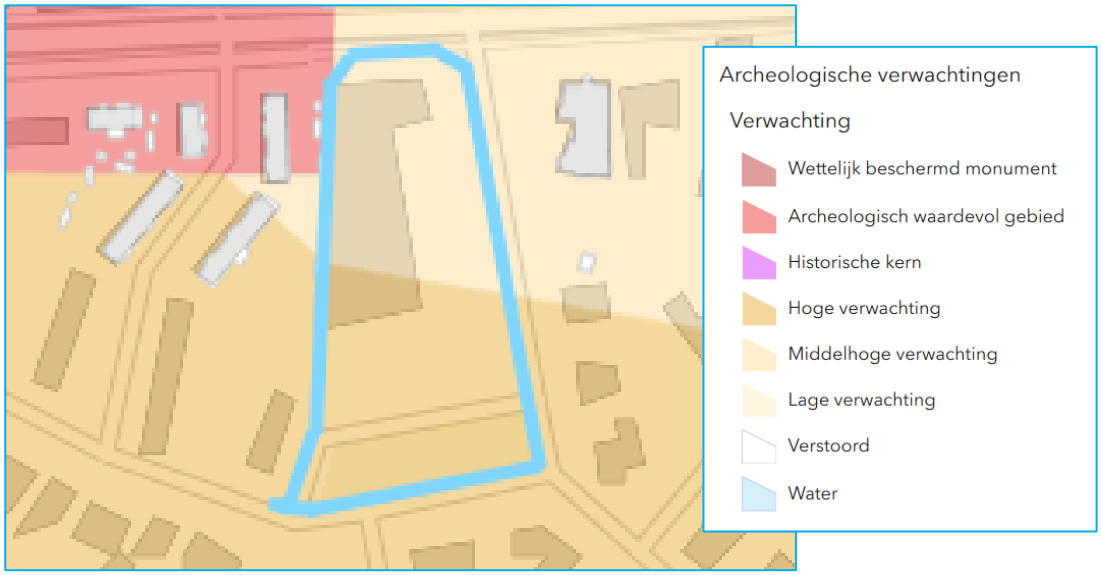
Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet de gemeente voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. In dit verband geeft het rijk de gemeente instructieregels in artikel 5.130 lid 2 van het Bkl.

Archeologie
De Erfgoedwet vormt het wettelijk kader om het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De gemeentes zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief, zij zijn het bevoegd gezag.

Ten aanzien van het plan
De Gemeente Valkenswaard heeft een Erfgoedkaart opgesteld, waar zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. Navolgend een uitsnede van de Erfgoedkaart. De planlocatie is aangegeven met een blauw kader.



Afbeelding: Uitsnede van de Erfgoedkaart van de gemeente Valkenswaard

De planlocatie heeft de waarden middelhoge verwachting en hoge verwachting met betrekking tot archeologie. Om deze reden is door Transect B.V. een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek d.d. 1 mei 2025 is bijgevoegd als bijlage 7. Navolgend worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoeksrapport toegelicht.

Conclusie
Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied op een dekzandrug en lage zandgronden ligt. Op grond van de ouderdom van deze afzettingen kunnen theoretisch gezien vindplaatsen uit de periode Laat-Paleolithicum – Late Middeleeuwen aanwezig zijn. Er zijn echter tot op heden nog geen vindplaatsen bekend in de omgeving van het plangebied, ondanks de verschillende onderzoeken die hebben plaatsgevonden. Daarom is de archeologische verwachting voor resten uit de periode Laat-Paleolithicum – Late Middeleeuwen gesteld op middelhoog. Voor wat betreft de Nieuwe Tijd worden in ieder geval geen bewoningresten verwacht. Er hebben op kaarten vanaf de 19e eeuw geen huizen in het plangebied gestaan. Het is ook niet waarschijnlijk dat in de perioden ervoor bebouwing aanwezig is geweest (vanaf 1500). Sporen van landgebruik worden wel verwacht. De huidige bebouwing en andere bodemingrepen hebben naar verwachting verstoringen veroorzaakt in de bodem. De omvang en diepte van deze verstoringen zijn echter onbekend.

Onderin de boringen is vanaf 70-205 cm -Mv (24,69-23,04 m NAP) dekzand aanwezig. Hierop liggen ophooglagen. In de top van het dekzand zijn overal behalve in het noorden sporen van de oude, oorspronkelijke bodem aanwezig, in de vorm van E-, B-, Bs- BC- en C-horizonten. Met deze resultaten is de middelhoge verwachting op archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum - Late Middeleeuwen in het zuiden van het plangebied bevestigd. In boring 2 en 3 zijn alleen B- en BC- horizonten aangetroffen, de top van het dekzand ontbreekt hier. Archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum – Mesolithicum kenmerken zich door relatief ondiepe grondsporen en een dunne vondstenlaag. Hier moet de middelhoge verwachting op resten uit het Laat-Paleolithicum – Mesolithicum worden bijgesteld naar laag (bijlage 10 van het volledige onderzoek). De verwachting op archeologische resten uit de Nieuwe Tijd was al laag voor het gehele plangebied. Mogelijk heeft de huidige bebouwing het archeologisch niveau aangetast. Dit is echter niet vastgesteld bij het veldonderzoek.

Advies
In het plangebied bestaat het voornemen het tijdelijk omgevingsplan te wijzigen ten behoeve van de sloop van de huidige bebouwing (2250 m2) en de bouw van 27 grondgebonden woningen en 21 appartementen (2950 m2). Aan de hand van het onderzoek blijkt dat in het gehele plangebied (5720 m2) een middelhoge archeologische verwachting geldt voor de periode Neolithicum-Late Middeleeuwen. In het zuiden van het plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachting voor het Laat-Paleolithicum en het Mesolithicum (1100 m2). Voor de rest van het plangebied geldt een lage verwachting op resten uit het Laat Paleolithicum en het Mesolithicum. Aan de initiatiefnemer is geadviseerd om deze archeologische waarden in het TAM-IMRO omgevingsplan op te nemen. Het archeologisch relevante niveau is het dekzand dat is aangetroffen vanaf 70 cm -Mv (24,69 m +NAP). De toekomstige plannen betreffen bouwwerkzaamheden.

De graafwerkzaamheden zullen volgens de huidige plannen reiken tot 90 cm -Mv en zullen dus het archeologisch niveau aantasten. Het dekzand loopt af in zuidelijke richting. In het zuiden ligt er een dikker ophoogpakket boven het dekzand. Om die reden is tevens aan initiatiefnemer geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te voeren bij bodemverstoringen dieper dan 40 cm -Mv (24,99 m +NAP) in het noorden van het plangebied. In het zuiden van het plangebied is geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te voeren bij bodemverstoringen dieper dan 120 cm -Mv (24,07 m +NAP) (buffer van 30 cm boven het archeologisch relevante niveau) (karterende en waarderende fase). De advieszone ’s zijn weergegeven op de kaart in bijlage 11 van het volledige onderzoek. Gezien een verwachting op hoofdzakelijk grondsporen kan een vervolgonderzoek het beste worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor een dergelijk gravend onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk, die op voorhand voor de bevoegde overheid (gemeente Valkenswaard) moet worden goedgekeurd.

Selectieadvies
Transect wenst om bovenstaande advies te kunnen verwerken in een definitieve rapportage. Gezien de uitkomsten van het vooronderzoek die aantonen dat de kans op archeologische waarden in het plangebied niet uitgesloten kan worden, acht Transect archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk.

Dit onderzoek dient om de archeologische waarden te karteren en te waarderen, waarbij ook inzicht wordt verkregen in de aard, omvang, datering en diepteligging van de mogelijk aanwezige archeologische resten. Het vervolgonderzoek dient plaats te vinden in die gebieden waar bodemingrepen gepland zijn of waar deze door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (o.a. sloop van bestaande gebouwen, bouw van nieuwe woningen, mogelijkheden vergunningvrij bouwen en aanleg van kabels/leidingen). Het proefsleuvenonderzoek dient plaats te vinden na sloop van de bovengrondse bebouwing, inclusief de vloeren. De fundering van de bebouwing blijft in de grond zitten totdat de proefsleuven zijn aangelegd om verdere verstoring van de ondergrond door het verwijderen van kelders, funderingsstroken en poeren te vermijden. Het vervolgonderzoek dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf dat gecertificeerd is voor het uitvoeren van archeologische opgravingen (Erfgoedwet 2016). Op basis van dit onderzoek beslist de gemeente verder hoe om te gaan met de mogelijk aanwezige archeologische waarden. De onderzoeksresultaten verwerkt de gemeente in het plan, bijvoorbeeld door bestemmingen te kiezen die goed samengaan met de archeologische waarden. Op basis van het onderzoeksrapport neemt de gemeente een besluit over het al dan niet verlenen van een vergunning en of daaraan nadere voorwaarden worden verbonden (zoals het verrichten van verder onderzoek, aanpassing van het plan, of een eventuele opgraving).

Gelet op het voorgaande is er een Programma van Eisen opgesteld door Transect BV (d.d. 20 mei 2025). Het Programma van Eisen is goedgekeurd door de gemeente Valkenswaard en de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Het volledige Programma van Eisen d.d. 20 mei 2025 is terug te vinden als bijlage 7a.

Cultuurhistorie
Cultuurhistorische waarden worden vaak in één adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en aanwezige (bebouwings-) structuur en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied.

Het is belangrijk om te beschouwen hoe rekening wordt gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. De facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie zijn in deze belangenafweging mede van belang. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren. Op provinciaal niveau heeft de provincie Noord-Brabant een Cultuurhistorische waardenkaart opgesteld, welke in 2024 is herzien. Op deze kaart zijn cultuurhistorische waarden van provinciaal belang aangegeven.

Ten aanzien van het plan
Hieronder is een uitsnede van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart opgenomen. De planlocatie is aangegeven met een blauwe pijl.

Afbeelding: Cultuurhistorische waarden plangebied en omgeving (bron: provincie Noord-Brabant)

Op de afbeelding is zichtbaar dat op de planlocatie geen sprake is van een complex van cultuurhistorisch belang dan wel een cultuurhistorisch waardevol gebied, vanuit provinciaal belang.

Conclusie
De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor onderhavig plan.

5.11 Natuur

In Nederland is een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied. Het gaat hierbij om Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden en bijzondere natuurgebieden en landschappen. Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en worden aangewezen door de minister voor Natuur en Stikstof. Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) worden aangewezen door de provincie in de omgevingsverordening. Deze gebieden zijn gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van instandhouding van: aanwezige dier- en plantsoorten, typen natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen. De minister van Natuur en Stikstof kan daarnaast ook bijzondere nationale natuurgebieden aanwijzen. Evenals de provincie in haar omgevingsverordening bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen kan aanwijzen. Dit alles is geregeld in de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor het plan in het kader van natuur. Meer specifiek vanuit soorten- en/of gebiedsbescherming.

Ten aanzien van het plan
Door Bureau van Nierop is d.d. 11 september 2025 een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 8. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies en adviezen van het rapport toegelicht.

Soortenbescherming
Flora
Het onderzoeksgebied beschikt niet over een geschikte groeiplaats voor beschermde vaatplanten. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten.

Fauna
Vogels
De bomen binnen de onderzoekslocatie bevatten geen holtes die in potentie geschikte verblijfplaatsen bieden aan holenbroeders met jaarrond beschermde nesten, zoals de bosuil. Schadelijke handelingen op deze soorten zijn uitgesloten.

De te slopen bebouwing is ongeschikt voor gebouwbewonende vogelsoorten, zoals huismus, gierzwaluw, steenuil en kerkuil. Er zijn tevens geen sporen aangetroffen van deze soorten. Een negatief effect is derhalve uitgesloten.

Tot slot kunnen de groenelementen binnen de onderzoekslocatie gebruikt worden door algemene broedvogels. Met de voorgenomen werkzaamheden gaan groenelementen verloren.

Het verwijderen van groenelementen dient buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden, waardoor er geen broedgevallen aanwezig zijn in deze groenelementen. Dit is geen vaste periode, maar voor de meeste soorten kan hier globaal 15 maart tot en met 15 augustus worden aangehouden.

Grondgebonden zoogdieren
Er is geen geschikte biotoop aanwezig voor de bever, wolf en damhert. Daarnaast zijn verblijfplaatsen van marterachtigen en de eekhoorn binnen het plangebied uit te sluiten wegens het ontbreken van geschikt leefgebied en de ongeschiktheid van de bebouwing en bomen. Schadelijke handelingen op deze soorten zijn redelijkerwijs uitgesloten.

Algemeen voorkomende soorten, zoals de bosmuis en konijn, kunnen voorkomen binnen de onderzoekslocatie en in directe omgeving. Hiervoor geldt dat het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen is toegestaan in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Het opzettelijk doden van deze soorten is echter alsnog verboden en de zorgplicht is nog altijd van stand.

Vleermuizen
De te slopen bebouwing is ongeschikt als verblijfplaats voor gebouw bewonende vleermuizen. Daarnaast bieden de bomen binnen de onderzoekslocatie geen geschikte holten of ruimtes voor boombewonende vleermuizen. Met de voorgenomen werkzaamheden gaan geen verblijfplaatsen verloren.

Om verstoring op foeragerende en vliegende vleermuizen tijdens de werkzaamheden te voorkomen, dienen deze enkel gedurende de daglichturen uitgevoerd te worden. Dit houdt in dat de werkzaamheden enkel tussen zonsopkomst en zonsondergang worden uitgevoerd.

Amfibieën en reptielen
Het onderzoeksgebied en de directe omgeving zijn ongeschikt voor amfibieën. Er is geen voortplantingswater en geschikt landbiotoop aanwezig. Een negatief effect is daarom uitgesloten.

Het onderzoeksgebied is ongeschikt als leefgebied voor de muurhagedis, hazelworm en levendbarende hagedis. Schadelijke handelingen op deze soortgroep zijn uitgesloten.

Vlinders en libellen
De onderzoekslocatie biedt geen geschikt biotoop aan beschermde vlindersoorten. Schadelijke handelingen op deze soorten zijn daarmee uitgesloten.

Er is geen geschikt biotoop aanwezig voor beschermde libellen binnen de onderzoekslocatie. Schadelijke handelingen zijn redelijkerwijs voor deze soortgroep uit te sluiten.

Overige beschermde soorten
Het onderzoeksgebied beschikt niet over geschikt leefgebied voor de beekprik. Een negatief effect is daarom op voorhand uit te sluiten.

Rode lijst soorten
In de omgeving van het onderzoeksgebied zijn geen rode lijst dagvlindersoorten en vaatplanten waargenomen. De aanwezigheid van deze soorten binnen de onderzoekslocatie kan, vanwege de afwezigheid van geschikt leefgebied en geschikte groeiplaatsen, worden uitgesloten.

Alvorens de werkzaamheden kunnen starten dient initiatiefnemer rekening te houden met de onderstaande voorwaarden:

- Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een stikstoftoets uitgevoerd te worden om de effecten op het Natura 2000-gebied te onderzoeken;
- Het verwijderen van groenelementen dient buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden, welke globaal loopt van 15 maart tot en met 15 juli;
- De werkzaamheden worden tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd;
- Tijdens de werkzaamheden wordt er rekening gehouden met de zorgplicht. Dit artikel beschrijft dat er tijdens werkzaamheden voldoende zorg in acht moet worden genomen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren.

De te nemen maatregelen dienen uitgewerkt te worden in een ecologisch werkprotocol.

Initiatiefnemer is geadviseerd door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) om natuurinclusieve maatregelen te treffen voor gebouw bewonende soorten zoals gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen. Bij nadere uitwerking van onderhavig plan worden waar mogelijk verblijfsruimten in het appartementencomplex mogelijk gemaakt ten behoeve van de voorgaande diersoorten.

Gebiedsbescherming
Natura 2000
In lijn met de Omgevingswet dient er een stikstofberekening te worden opgesteld als er naar aanleiding van projecten en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten kunnen optreden in een van de aangewezen Natura 2000-gebieden. De planlocatie bevindt zich op ca. 750 meter afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, namelijk “Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux”. Om inzicht te verkrijgen in de stikstofdepositie van het plan dient zowel rekening te worden gehouden met de uitstoot van stikstof gedurende de realisatie- en de gebruiksfase.

In verband met het voorgaande heeft BRO BV een stikstofnotitie opgesteld d.d. 24 oktober 2025. Deze is bijgevoegd als bijlage 9. De belangrijkste conclusies worden navolgend weergeven.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de bouwfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht op grond van artikel 8.74b lid 1 Bkl.

Natuur Netwerk Nederland

Om het effect van de voorgenomen ontwikkelingen te toetsen op aangewezen Natuur Netwerk Nederland (NNN) gebieden, is gebruik gemaakt van gegevens uit verschillende bronnen. De belangrijkste zijn; beheerplannen en kaarten van NNN vanuit de provincie. Aan de hand van literatuurstudie is het effect op het Nationaal Natuurnetwerk getoetst.

De onderzoekslocatie valt niet binnen de aangewezen NNN-gebieden. Met de voorgenomen ontwikkelingen worden dan ook geen wezenlijke kenmerken of oppervlakten van het NNN aangetast. Er zijn dan ook geen negatieve effecten te verwachten.

Houtopstanden

Volgens afdeling 11.3 Bal dient een kapmelding ingediend te worden wanneer buiten de bebouwde kom een houtopstand met een oppervlakte van meer dan 10 are of een rijbeplanting van 20 bomen of meer wordt geveld. De eigenaar van deze gronden dient vervolgens zorg te dragen voor het op een bosbouwkundig verantwoorde wijze te herbeplanten van dezelfde grond. De termijn waarbinnen dit dient te worden uitgevoerd is 3 jaar. Niet aangeslagen herbeplanting dient binnen 3 jaar herbeplant te worden.

Voor de geplande werkzaamheden worden de bomen ten noorden van het park verwijderd. Daarnaast worden mogelijk nog enkele bomen verwijderd. De onderzoekslocatie ligt binnen de bebouwde kom, waardoor de bomen niet onder een beschermde houtopstand vallen. De herplantplicht en een kapmelding komen dan ook te vervallen. Wel dient men rekening te houden met de gemeentelijke regels betreffende het kappen van bomen. Binnen Gemeente Valkenswaard dient een kapvergunning aangevraagd te worden bij bomen met een omtrek van 100 centimeter (m.u.v. soorten op de lijst die door het college is vastgesteld waar een omtrek van 200 centimeter voor geldt). Bij een kapvergunningaanvraag wordt via een objectieve beoordeling, op basis van diverse kenmerken van de boom, een score gegeven aan de boom. Bomen met een score van 30 punten of hoger mogen niet gekapt worden (op uitzonderingen na), omdat deze te waardevol zijn (BTL Advies, 2017). Er is een vergunningsplicht voor het kappen van één van de zeven bomen aan de Weteringstraat. De kapvergunning is verleend door de gemeente Valkenswaard en de kap is reeds uitgevoerd. Er is een groenplan opgesteld voor de compensatie van de gekapte boom.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.12 Bedrijven- en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning, of verblijfsruimte, die volgens het omgevingsplan mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Ten opzichte van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (behalve voor het aspect gevaar).

Ten aanzien van het plan

De planlocatie kan getypeerd worden als 'rustig woongebied'. Een rustig woongebied is een gebied waar voornamelijk woningen zijn gelegen zonder veel bedrijvigheid. Rondom de planlocatie zijn er weinig bedrijven gelegen. De exacte afstand van de planlocatie tot bestaande bedrijven wordt in een navolgende tabel inzichtelijk gemaakt. Het plangebied grenst daarentegen wel aan een drukke weg, namelijk de Leenderweg. Echter, het grootste gedeelte van het plangebied grenst aan een gebied met woningen.

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van de planlocatie zijn enkele bedrijven gelegen. Van belang is om te bezien of er eventuele belemmeringen zijn. Navolgend is een overzicht van alle in de buurt gelegen bedrijven weergegeven. De richtafstanden in deze tabel zijn de richtafstanden die horen bij een rustig woongebied.

Naam, adres, afstand tot gevel op de planlocatie	SBI omschrijving	Cat.	SBI Code 2008	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Voetbalvereniging 'De Valk', Valkennest Bosstraat 85 5555 JA, Valkenswaard Ca. 120 m	Veldsportcomplex (met verlichting)	3.1	931	0	0	50	0
Jansen Machining Technology B.V. Leenderweg 180A 5555 CJ, Valkenswaard Ca. 250 m	Overige metaalbewerkende industrie	3.2	2562	10	30	100	30
Anvil Industries B.V. Leenderweg 180 5555 CJ, Valkenswaard Ca. 250 m	Vervaardiging van machines en apparaten	4.1	27, 28, 33	50	30	200	30

TinQ Leenderweg 109 5555 CB, Valkenswaard Ca. 320 m	Benzineservicestatio-ns zonder LPG	2	473	30	0	30	10

Tabel: Bedrijven nabij de planlocatie

De grootste richtafstand tot het plangebied bedraagt 200 meter. Deze afstand is afkomstig van Anvil Industries B.V. voor het aspect geluid. De afstand van de planlocatie tot Anvil Industries B.V. bedraagt ca. 250 meter. De richtafstand reikt niet tot het plangebied en vormt daarom geen belemmering voor het onderhavige plan. Hetzelfde geldt voor de andere richtafstanden.

Gezien de afstanden kan worden aangenomen dat er ten aanzien van bedrijven- en milieuzonering sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie. Voor een uitgebreide motivering met betrekking tot geluid, geluid en gevaar wordt verwezen naar paragrafen 5.3 ‘Geur’, 5.4 ‘Geluid’ en 5.5 ‘Omgevingsveiligheid’.

Conclusie
Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.13 Trilling

Zwaar verkeer, heiwerkzaamheden, machines, enzovoort kunnen aanleiding geven tot trillingen in gebouwen. Deze trillingen kunnen op hun beurt leiden tot hinder voor personen en schade of storing aan apparatuur.

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. De overheid moet bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de fysieke leefomgeving. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl zijn ten behoeve van de bescherming van de gezondheid en het milieu instructieregels opgenomen ter voorkomen en beperken van trillingshinder.

Het toepassingsbereik van de instructieregels is gekoppeld aan een combinatie van trillingsgevoelige gebouwen én aan op locatie toegelaten activiteiten. Dit houdt in dat in het omgevingsplan dient te worden gewaarborgd dat activiteiten die daarin worden toegestaan niet leiden tot onaanvaardbare trillingen in een trillingsgevoelig gebouw. De instructieregels voor trillingen uit het Bkl zijn echter niet van toepassing op doorgaand verkeer, spoorwegen en vaarwegen.

Om de mogelijke trillingshinder door railverkeer in kaart te brengen kan worden uitgegaan van de SBR-richtlijn deel B. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillingshinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde voor Vmax van 0,1.

Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor.

Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

Ten aanzien van het plan
Met onderhavige ontwikkeling wordt een trillingsgevoelig gebouw gerealiseerd. De planlocatie ligt op een afstand van ca. 8,3 kilometer afstand. Er zijn geen andere inrichtingen in de nabijheid van de planlocatie gelegen die kunnen leiden tot hinder door trillingen.

Conclusie
Het aspect trilling vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.13 Project-m.e.r.-beoordeling

Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese Regelgeving. In Nederland is de m.e.r. geregeld in het Omgevingsbesluit. Hierin is geregeld in welke gevallen een m.e.r. moet worden opgesteld.

Of een m.e.r.-procedure of een m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen kolom 2 van bijlage V van het Omgevingsbesluit dan is er een plan-mer-plicht. Als de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in kolom 3 van bijlage V van het Omgevingsbesluit dan geldt een project-m.e.r-beoordelingsplicht.

Ten aanzien van het plan
Voor onderhavig plan is d.d. 24 oktober 2025 een project-m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is terug te vinden in bijlage 10. Hierna volgen de belangrijkste conclusies. Voor de volledige motivering wordt verwezen naar de bijlagen.

Bij elk project is sprake van invloed op het milieu. Na de toetsing uit de beoordelingsnotitie blijkt echter dat deze invloed voor voorgenomen ontwikkeling niet zodanig is dat normen worden overschreden. Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake. De kenmerken van het project, in relatie tot de plaats en de potentiële effecten van het project, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Wij bevelen het college aan, na kennisname van deze beoordeling, een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere realisatie van het project geen milieueffectrapportage wordt vereist.

6 INSPRAAK EN OVERLEG

6.1 Handreiking participatie Valkenswaard

De Gemeente Valkenswaard heeft in oktober 2022 een Participatieleidraad opgesteld. Aan de hand van de Participatieleidraad kunnen initiatiefnemers bepalen wat er verwacht wordt als het gaat om participatie en hoe zij inwoners en andere betrokkenen kunnen betrekken bij hun projecten en plannen. Het participatieproces ziet er als volgt uit.

Door de initiatiefnemer dient concreet gemaakt te worden met wie er in gesprek gegaan zal worden. Dit zijn in ieder geval direct omwonenden die de gevolgen van het initiatief zullen ervaren. Dit kunnen eventueel ook belangenpartijen zijn. Vervolgens kan de omgevingsdialoog op verschillende manier gevoerd worden: mondeling, schriftelijk of via een informatiebijeenkomst. Ten slotte dient er een verslag gemaakt te worden van het gesprek, het gevoerde proces of de bijeenkomst. Wanneer de betrokkenen akkoord zijn met de manier waarop de gegevens zijn opgenomen in het verslag kan deze bij de aanvraag gevoegd worden.

6.2 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft in het kader van de participatieplicht een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden van het plangebied. In overleg met de gemeente Valkenswaard heeft de initiatiefnemer hiervoor een adressenlijst opgesteld. Aan de hand van deze adressenlijst zijn omwonenden uitgenodigd voor de omgevingsdialoog. In totaal hebben 110 adressen in de omgeving van het plangebied een uitnodiging ontvangen voor de omgevingsdialoog die d.d. 19 mei 2025 heeft plaatsgevonden in theater De Hofnar te Valkenswaard. Bovendien is Woningbelang uitgenodigd, als eigenaar van onroerend goed in de omgeving.

Het doel van de omgevingsdialoog was enerzijds om omwonenden te informeren over de voorgenomen ontwikkeling en anderzijds het inventariseren van zorgen, wensen en suggesties uit de omgeving. Om deze doelen te verwezenlijken heeft de initiatiefnemer een presentatie gegeven waarbij aanwezigen vragen konden stellen en opmerkingen konden maken. Na afloop van de presentatie heeft initiatiefnemer meerdere sets van verbeeldingen in de zaal verspreid, waarbij aanwezigen in contact konden komen met de initiatiefnemer en de ontwerper van het plan.

Uit de omgevingsdialoog is gebleken dat de aanwezigen het initiatief positief hebben ontvangen in vergelijking met het voorgaande initiatief. De aanwezigen zien graag de huidige bedrijvigheid plaats maken voor een woongebied, zoals het onderhavige initiatief qua planopzet en verschijningsvorm beoogt te realiseren. In de navolgende tabel worden de zorgen, wensen en suggesties van omwonenden volledigheidshalve samengevat weergegeven inclusief de reactie van de initiatiefnemer.

Zorgen, wensen en suggesties van omwonenden	Reactie van de initiatiefnemer
De kruising van de Leenderweg met De Vlasroot wordt door sommige omwonenden als gevaarlijk en onoverzichtelijk ervaren. In het bijzonder maken zij zich zorgen over de veiligheid van overstekende scholieren.	De kruising van de Leenderweg met De Vlasroot is een bestaande situatie en staat los van onderhavig initiatief. De verkeersgeneratie van onderhavig initiatief zal niet leiden tot een aanzienlijke toename van verkeer op die kruising.
Omwonenden zien graag een verbetering van de bestaande speelvoorziening in het openbaar gebied.	De speelvoorziening maakt deel uit van het bestaande openbaar gebied. Dit blijft in de toekomstige situatie ongewijzigd.
Eén omwonende heeft aangegeven de beoogde afvalcontainer graag verplaatst te zien in verband met mogelijke hinder.	De definitieve locatie wordt in samenspraak met de relevante stakeholders (in ieder geval Cure en de gemeente) nader afgestemd. Hinder door afvalverzameling, indien deze plaatsvindt, zal incidenteel en niet structureel van aard zijn.
Meerdere omwonenden zouden de bestaande bomen graag laten vervangen wegens hun verslechterde staat.	Onderdeel van het initiatief is een groenplan waarin de zes bomen aan De Vlasroot en de zeven bomen aan de Weteringstraat worden verwijderd en (ruimschoots) gecompenseerd in het groenplan.
Eén omwonende zou liever geen ramen in de zijgevels van de grondgebonden woningen terug zien komen (aan de zijde van De Vlasroot).	De uitstraling en kwaliteit van het plan vragen om een andere dan een gesloten zijgevel. De zijgevel zal gerealiseerd worden in overeenstemming met het burenrecht.
Eén omwonende vraagt naar de bestaande toegankelijkheid van bestaande (openbare) verkeersruimten gedurende de bouwfase en de communicatie hierover.	De bedoelde openbare verkeersruimten blijven gedurende de bouwfase toegankelijk. Mocht dit anders verlopen, worden omwonenden tijdig geïnformeerd.
Eén omwonende vroeg naar het perceel grond van de gemeente aan de Weteringstraat en wilde bevestiging dat deze geen onderdeel uitmaakt van het initiatief.	Initiatiefnemer heeft bevestigd dat het perceel van de gemeente geen onderdeel uitmaakt van onderhavig initiatief.

Geconcludeerd kan worden dat de omgeving voor het grootste deel positief is over het initiatief. De omgevingsdialoog vormt derhalve geen aanleiding om het voorgenomen initiatief te herzien. De volledige omgevingsdialoog d.d. 25 juni 2025 is opgenomen als bijlage 11.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Hiermee is conform artikel 13.13 Omgevingswet het kostenverhaal met betrekking tot nadeelcompensatie verzekerd.

De realisatie van het plan wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Er is een sluitende begroting gemaakt op basis waarvan het plan uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges. De economische uitvoerbaarheid is, gelet op bovenstaande, verzekerd.

7.2 Nut en noodzaak

Beleidsmatig past de voorgestane ontwikkeling binnen het vigerende beleid. Planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane toevoeging. Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het plan inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid en de relevante planologische randvoorwaarden.

De voorgestane ontwikkeling voorziet in de actuele wens om passende woningbouw toe te voegen in de Gemeente Valkenswaard. Er worden zowel appartementen als woningen toegevoegd in het stedelijk gebied, waarbij de invulling van de locatie beter gaat passen in de omgeving waarin al sprake is van wonen. Door realisatie van het plan zal aan de belangen van betrokkenen tegemoetgekomen worden en zullen de belangen van de omgeving niet worden geschaad.

In de huidige situatie is binnen het plangebied een winkelpand met daarboven 6 appartementen en daarachter een bedrijfsloods aanwezig. De afname van de woningvoorraad door de sloop wordt door de realisatie van 48 nieuwe woningen op deze locatie gecompenseerd.

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. Er is altijd sprake van een omgevingsplan van rechtswege. Deze 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 eruitzien 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. Het TAM-omgevingsplan wordt in hoofdstuk 22b ingevoegd in het omgevingsplan.

8.2 Toelichting op de planregels

8.2.1. *Preambule*

De preambule regelt de verhouding tussen het TAM-omgevingsplan en het omgevingsplan. De preambule bepaalt dat het omgevingsplan gelezen moet worden als een juridisch nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22b) van het omgevingsplan. De artikelen en de bijlagen uit het TAM-omgevingsplan dienen ook gelezen te worden als artikel/bijlage 22b.1, 22b.2, 22b.3 enzovoort.

8.2.2. *Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen*

Artikel 1 Toepassingsbereik

Lid 1
Dit lid bepaalt op welke locatie dit hoofdstuk van toepassing is en koppelt de plankaart aan het TAM-omgevingsplan.

Lid 2
Dit lid 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 3
Dit lid 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.

Artikel 2 Begripsbepalingen

Dit artikel bevat de voor dit hoofdstuk noodzakelijke begrippen. Dit zorgt voor duidelijkheid en daarmee rechtszekerheid.

Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen

Dit artikel bevat de begripsbepalingen in aanvulling op en in afwijking van het bepaalde in artikel 2 .

Artikel 4 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 5 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.

8.2.3. *Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten*

Artikel 7 Groen

De functie ‘Groen’ is toegekend aan gronden hoofdzakelijk bedoeld voor groenvoorzieningen. Deze gronden zijn hoofdzakelijk aangewezen voor openbaar groen zoals plantsoenen, parken, groenstroken en bijbehorende voorzieningen zoals speelvoorzieningen, bermen en voet- en fietspaden. Ondergrondse afvalcontainers zijn ook mogelijk binnen deze functie, maar slechts ter plaatse van de functieaanduiding ‘ondergrondse afvalcontainer’.

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. Voor ondergrondse bouwwerken geldt dat de verticale diepte niet meer dan 3,5 meter mag bedragen en dat er slechts ondergronds gebouwd kan worden ter plaatse van de functieaanduiding ‘ondergrondse afvalcontainer’. Het realiseren van 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 8 Verkeer

De functie ‘Verkeer’ is toegekend aan gronden hoofdzakelijk bedoeld voor verkeer- en parkeervoorzieningen met de daarbij behorende voorzieningen. Deze gronden zijn bedoeld voor de aanleg en instandhouding van infrastructuur, zoals wegen, straten, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen en bijbehorende voorzieningen. Tevens kunnen er bijbehorende functies worden gerealiseerd op deze gronden, zoals nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en groeninrichting.

Artikel 9 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, specifieke detailhandelsactiviteiten en bepaalde bedrijfsfuncties, 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 bouw- en goothoogten en het toegestane aantal wooneenheden. Gestapeld wonen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de desbetreffende bouwaanduiding. Bijgebouwen, aanbouwen en

overkappingen mogen onder voorwaarden gerealiseerd worden op het zij- en achtererf, waarbij het toegestane bebouwingspercentage afhankelijk is van de perceelgrootte. Er zijn ook specifieke bouwaanduidingen opgenomen voor het bouwen van een galerij, bergingen en een vluchttrap.

Het artikel biedt afwijkingsmogelijkheden voor steilere dakhellingen, het bouwen buiten de bouwgrens en het verruimen van de gebruiksoppervlakte voor aan-huis-verbonden beroepen. Ook het tijdelijk gebruik van bijgebouwen voor mantelzorgdoeleinden is onder voorwaarden toegestaan via een omgevingsvergunning. Kamerverhuur is in beginsel niet toegestaan, maar kan eveneens via een vergunning worden toegestaan mits er geen overlast of parkeerdruk wordt veroorzaakt. Tot slot wordt de leefbaarheid van het woongebied beschermd door het splitsen van woningen en het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woningen aan te merken als strijdig gebruik.

Artikel 10 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 bouwactiviteiten op deze gronden geldt dat uitsluitend onder voorwaarden mag worden gebouwd. Hierbij geldt dat er binnen bepaalde oppervlakte- en dieptegrenzen bouwen is toegestaan zonder nader onderzoek. Bij grotere bouw- of sloopactiviteiten is een omgevingsvergunning vereist, waarbij archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat er geen (waardevolle) archeologische resten aanwezig zijn, of dat de effecten op deze resten aanvaardbaar zijn. Indien nog worden er aan de vergunning voorwaarden gebonden, zoals archeologische begeleiding of beschermende maatregelen in de bodem.

Voor niet-bouwkundige ingrepen geldt ook een vergunningplicht, mits deze over een oppervlakte van 500 m2 of meer plaatsvinden. Voor deze werken wordt beoordeeld of archeologische waarden worden geschaad en kan het bevoegd gezag nadere voorwaarden stellen. Tot slot bevat het artikel een wijzigingsbevoegdheid voor het functievlak indien uit nader onderzoek blijkt dat de aan- of afwezigheid van archeologische waarden hiertoe aanleiding geven. Bij een dergelijke wijziging dient advies te worden gevraagd bij een erkende archeologische deskundige.

Artikel 11 Waarde – Archeologie 6

De functie ‘Waarde – Archeologie 6’ 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 bouwactiviteiten op deze gronden geldt dat uitsluitend onder voorwaarden mag worden gebouwd. Hierbij geldt dat er binnen bepaalde oppervlakte- en dieptegrenzen bouwen is toegestaan zonder nader onderzoek. Bij grotere bouw- of sloopactiviteiten is een omgevingsvergunning vereist, waarbij archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat er geen (waardevolle) archeologische resten aanwezig zijn, of dat de effecten op deze resten aanvaardbaar zijn. Indien nog worden er aan de vergunning voorwaarden gebonden, zoals archeologische begeleiding of beschermende maatregelen in de bodem.

Het college van burgemeester en wethouders kan voorwaarden verbinden aan een omgevingsvergunning, zoals het uitvoeren van opgravingen of het treffen van beschermende maatregelen. Het college van burgemeester en wethouders kan daarnaast de ligging of omvang van het functievlak, indien uit onderzoek blijkt dat daartoe aanleiding is op basis van de aan- of afwezigheid van archeologische waarden. In alle gevallen wordt advies ingewonnen bij een erkende archeologische deskundige.

8.2.4. *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

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 13 Algemene bouwregels

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

- ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten, indien de overschrijding niet meer dan 1 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.
- ondergronds bouwen is toegestaan, onder gebouwen en de gronden aansluitend aan gebouwen. De verticale diepte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Daarnaast bevat het artikel een voorwaardelijke verplichting waardoor het bouwen conform de algemene bouwregels enkel kan plaatsvinden onder de voorwaarde dat er volgens een ecologisch werkprotocol wordt gebouwd.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt het strijdig gebruik geregeld.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel geeft de algemene mogelijkheid tot afwijking voor beperkte afwijkingen en kleine bouwwerken, mits toestemming is verleend door het bevoegd gezag. De algemene afwijkingsregels voorzien in flexibiliteit zonder de ruimtelijke kwaliteit of leefbaarheid in het geding te brengen. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen om de kwaliteit van bijvoorbeeld het straat- en bebouwingsbeeld en/of het woon- en leefklimaat te bewaren.

Artikel 16 Overige regels

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

8.2.5. *Hoofdstuk 4 Overgangsrecht*

Artikel 17 Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik.

9 EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

9.1 Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Overheden – waaronder gemeentes – dienen ervoor te zorgen dat omgevingsplannen leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Deze plicht komt voort uit de Omgevingswet, meer specifiek artikel 4.2 lid 1 van de Omgevingswet. De gemeentes dragen hiervoor de primaire taak. Gemeentes dienen bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening te houden met alle betrokken belangen.

Navolgend wordt overzichtelijk en kort uiteengezet hoe het onderhavige plan voorziet in de evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de gemeente Deurne en tevens voldoet aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Rijksbeleid

Onderhavig plan draagt bij aan de doelstellingen van het Rijksbeleid. In paragraaf 4.1 worden de maatschappelijke opgaven op Rijksniveau, zoals die voortvloeien uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), nader omschreven. Onderhavig plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de NOVI. Met het onderhavig plan worden 48 woningen gerealiseerd. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave. Tevens wordt er duurzaam en natuurinclusief gebouwd.

Provinciaal beleid

In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op de Omgevingsvisie en de TAM-omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Uit de Omgevingsvisie blijkt een viertal hoofdopgaven die onder meer zien op energie, klimaat en een grote woningbouwopgave. Door de herontwikkeling van het huidige plangebied wordt er bijgedragen aan de behoeftes van de (lokale) gemeenschap, hetgeen in economisch opzicht tevens meer mogelijkheden oplevert. Daarnaast voorziet het plan in een kwaliteitsverbetering door bijvoorbeeld vergroening te prioriteren. Het plan voldoet tevens aan de TAM-omgevingsverordening. Er wordt voldaan aan de regionale afspraken inzake woningbouw en de omgevingskwaliteit wordt op de planlocatie in zijn geheel bevordert. Tot slot voldoet het plan aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies door zorgvuldig ruimte te gebruiken, de mogelijke effecten van het plan in beeld te brengen en meerwaarde te creëren.

Gemeentelijk beleid

Onderhavig plan voldoet aan het beleid van de gemeente Valkenswaard. Het plan realiseert in lijn met de Omgevingsvisie van de gemeente Valkenswaard ruimte voor betaalbare woningen. Hiertoe wordt een gemengd, binnenstedelijk gebied getransformeerd tot een woongebied met voldoende groen- en verkeervoorzieningen. Tevens wordt rekening gehouden met de Nota Ruimtelijke kwaliteit Valkenswaard waardoor het plan goed aansluit op de bestaande omgeving.

9.2 Aspecten van de fysieke leefomgeving

De transformatie van de bestaande bebouwing - in de vorm van een winkelpand met appartementen op de verdiepingen en daarachter een bedrijfsloods met parkeer- en groenvoorzieningen - naar een woongebied met parkeer- en groenvoorzieningen is getoetst aan de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving in hoofdstuk 5. Uit de toetsing komen er geen belemmeringen voort voor deze ontwikkeling. De ontwikkeling is evenwichtig toegedeeld. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het geldende provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Vanuit de aspecten van de fysieke leefomgeving komen geen belemmeringen voort. De toedeling van een woonfunctie aan de locatie kan als evenwichtig worden beoordeeld. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Colofon

Plangegevens

Plan	Vlasroot
Plannummer	25VAL-TAMLEVLA
Revisie	10
Datum	2 december 2025

AROM B.V.
Laan door de Veste 1
5708 ZZ Helmond

10 BIJLAGEN

1. Laddertoets De Vlasroot 2 Valkenswaard, AROM B.V., kenmerk: 24VAL-LTLEVLA, d.d. 8 september 2025.

2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai De Vlasroot te Valkenswaard, Tritium advies B.V., kenmerk: 2500231JJA-01, d.d. 15 september 2025.

3. Adviesmemo berekening balkonafschermingen De Vlasroot te Valkenswaard, Tritium advies B.V., kenmerk: 2500231JJA-memo, d.d. 30 juli 2025.

4. Actualiserend bodemonderzoek De Vlasroot 2 Valkenswaard, Sweco Nederland B.V., kenmerk: 51024033, d.d. 28 maart 2025.

5. Asbestinventarisatie De Vlasroot 2 te Valkenswaard, Vuijk Advies B.V., kenmerk: 104541, d.d. 2 augustus 2024.

6. Watertoets De Vlasroot 2 te Valkenswaard, RA+ ingenieurs, d.d. 28 mei 2025, projectnummer 25016.1.

7. Archeologisch onderzoek De Vlasroot 2 Valkenswaard, Transect B.V., kenmerk: 24070119 , d.d. 1 mei 2025.

    a. Programma van Eisen De Vlasroot 2 Valkenswaard, projectnummer 24070119, d.d. 20 mei 2025.

8. Quickscan flora en Fauna De Vlasroot 2 Valkenswaard, Bureau van Nierop, kenmerk: 4066, d.d. 11 september 2025.

9. Stikstofberekening realisatie- en gebruiksfase De Vlasroot 2 Valkenswaard, BRO B.V., kenmerk: P07330, d.d. 24 oktober 2025.

    a. AERIUS stikstofberekening gebruiksfase
    b. AERIUS stikstofberekening aanlegfase jaar 1
    c. AERIUS stikstofberekening aanlegfase jaar 2

10. Project-mer-beoordeling Valkenswaard, AROM B.V., kenmerk: 25VAL-MERLEVLA, d.d. 24 oktober 2025.

11. Verslag Omgevingsdialoog De Vlasroot te Valkenswaard, Bureau Aard Vastgoed B.V., kenmerk: D1500904, d.d. 25 juni 2025.

12. Beeldkwaliteitsplan ‘De Vlasroot’, Niels Nederlof Architectuur, d.d. 1 september 2025