



## **GEMEENTE VALKENSWAARD**

### **Bestemmingsplan Kerkakkerstraat**

#### **Toelichting**

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Aanleiding en doel.....	3
1.2.	Plankarakter .....	3
1.3.	Leeswijzer .....	3
<b>2.</b>	<b>PLANGEBIED .....</b>	<b>4</b>
2.1.	Situering .....	4
2.2.	Bestaande juridische regeling .....	4
<b>3.</b>	<b>PLANOLOGISCHE KADER .....</b>	<b>5</b>
3.1.	Rijksbeleid .....	5
3.2.	Provinciaal beleid .....	5
3.3.	Regionaal beleid.....	6
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	7
<b>4.</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE .....</b>	<b>9</b>
4.1.	Ruimtelijke en functionele kwaliteit .....	9
4.2.	Fysieke milieuwaarden.....	12
4.3.	Historische kwaliteit.....	22
<b>5.</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>25</b>
5.1.	Stedenbouwkundige inpassing .....	25
5.2.	Beeldkwaliteit .....	30
5.3.	Volkshuisvesting.....	32
<b>6.</b>	<b>UITVOERINGSASPECTEN .....</b>	<b>34</b>
6.1.	Handhaving .....	34
6.2.	Economische uitvoerbaarheid .....	34
<b>7.</b>	<b>JURIDISCHE REGELING .....</b>	<b>35</b>
7.1.	Algemeen .....	35
7.2.	Artikelsgewijze toelichting .....	35
<b>8.</b>	<b>OVERLEG EN INSPRAAK .....</b>	<b>38</b>
8.1.	Vooroverleg .....	38
8.2.	Inspraak.....	38
8.3.	Zienswijzen.....	38
8.4.	Vaststelling .....	38



## **1. INLEIDING**

### **1.1. Aanleiding en doel**

De gemeente Valkenswaard kent binnen haar stedelijk gebied tientallen locaties die de komende jaren voor herstructurering in aanmerking komen. Om deze herstructurering in goede banen te kunnen leiden, heeft de gemeente een standaard-planproces opgesteld, waarbij tijdens de eerste stap voor de afzonderlijke locaties tot integrale gebiedsvisies wordt gekomen. In de tweede stap moeten deze gebiedsvisies de noodzakelijke planprocedures doorlopen, om uiteindelijk ook de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken.

Voorliggende toelichting op het bestemmingsplan Kerkakkerstraat te Dommelen bevat de vertaling van de gebiedsvisie voor deze locatie die op 26 januari 2010 is vastgesteld door het college van b&w. Het plangebied bestaat uit een terrein met bedrijfsverzamelgebouw, een speelterrein en een bosperceeltje. Uitgangspunt is dat de gebouwen geamoveerd worden zodat er een nieuwe functionele en ruimtelijke indeling van het terrein mogelijk is. Daarbij is een weloverwogen besluit genomen over de omgang met het speelterrein, dat in de verkaveling voor het gebied terug moest komen.

### **1.2. Plankarakter**

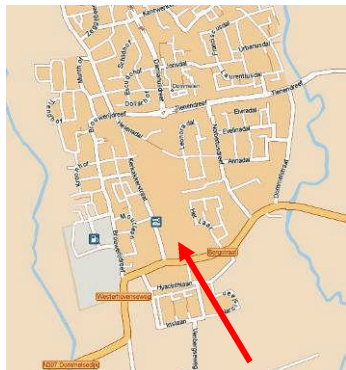
Onderhavig bestemmingsplan beoogt de bouw van grondgebonden woningen mogelijk te maken in ruil voor het slopen van een bestaand bedrijfsverzamelgebouw. Daarnaast zullen de overige tot de planlocatie behorende gronden gedeeltelijk worden heringericht ter vergroting van de stedenbouwkundige waarden. Zo zal het speelterrein worden verplaatst en zullen wegen op een logische wijze in het plangebied worden verlengd. Dit alles is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan zodat een partiële herzieningsprocedure conform de Wro gevoerd moet worden.

### **1.3. Leeswijzer**

Na deze inleiding volgen de hoofdstukken met een beschrijving van het plangebied, het planologisch kader en de bestaande ruimtelijke, milieukundige en historische kenmerken. In hoofdstuk 5 volgt de planbeschrijving. Hoofdstuk 6 bevat enkele uitvoeringsaspecten. De juridische regeling en de overleg- en inspraakbehandeling zijn in de slothoofdstukken opgenomen.

## 2. PLANGEBIED

### 2.1. Situering



Planlocatie

Het plangebied bestaat uit meerdere kadastrale percelen (Valkenswaard, sectie G 2506 geheel en 4397 gedeeltelijk) die worden ingesloten door voornamelijk woonpercelen aan de Kerkakkerstraat (westzijde), Bergstraat (zuidzijde) en Het Laar (oostzijde). Het bosperceel dat het noordelijke deel van het plangebied vormt, grenst aan een diep perceel aan de Kerkakkerstraat 26. Dit smalle perceel grenst daarnaast aan het sportveldencomplex Norbertusdreef.

### 2.2. Bestaande juridische regeling

Voor het volledige plangebied is het bestemmingsplan “Dommelen” van toepassing, dat is vastgesteld op 25 september 1986. Daarin is het bedrijfsverzamelgebouw en de bijbehorende buitenruimte bestemd als “Niet industrieel bedrijventerrein”.

Het speelterrein kent de bestemming “Bijzondere doeleinden” en de groenzone noordelijk van het bedrijfsgebouw is bestemd als “Sportvoorzieningen” en aan de rand een strook “Groenvoorzieningen”. Deze bestemmingen komen nagenoeg overeen met het feitelijke gebruik.

Het bestemmingsplan biedt met de functionele bepalingen en de bijbehorende bouwbeperkingen geen goede mogelijkheid voor een nieuwe functie-invulling van het plangebied. Daarom is voor de herstructurering van het plangebied een planaanpassing vereist.

### 3. PLANOLOGISCHE KADER

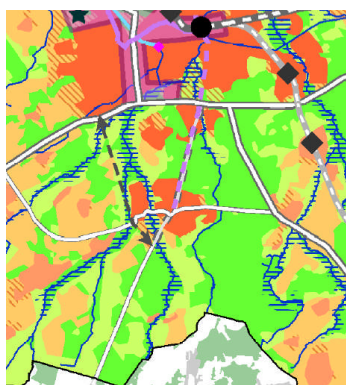
#### 3.1. Rijksbeleid

Met het beleid op rijksniveau wordt ingezet op kwaliteitsverbetering van bestaand stedelijk gebied, o.a. door herstructurering van verouderd gebied. Duurzaam en zuinig ruimtegebruik zijn daarbij richtinggevend. Met voorliggende gebiedsvisie komt de gemeente Valkenswaard tegemoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkeling integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving. Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van het met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte plan voor stedelijke vernieuwing.

#### 3.2. Provinciaal beleid

##### *Structuurvisie Noord Brabant*

De Structuurvisie Noord-Brabant is op 1 oktober 2010 vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie bevat een overzicht van de ruimtelijke belangen, doelen en hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijk beleid. In de uitvoeringsagenda staat welke (juridische, financiële en/of communicatieve) instrumenten de provincie Noord-Brabant inzet om haar beleid uit de structuurvisie te realiseren. In de structuurvisie is het landelijk gebied gezoneerd en het stedelijk gebied bepaald. De zoneringswijze is bepalend en (vertaald naar de Verordening Ruimte) bindend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in de provincie.



*Uitsnede beleidskaart  
Structuurvisie.*

De kern Dommelen maakt onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied. Daarbinnen is de beoogde herstructurering (beëindiging bedrijvigheid in de woonkern en vervangende nieuwbouw ten behoeve van de doelgroepen uit het huisvestingsbeleid van gemeente en regio) passend. De op onderstaande beleidskaart aangegeven mogelijke omleiding aan de westzijde van de kern is voor de planontwikkeling niet relevant.

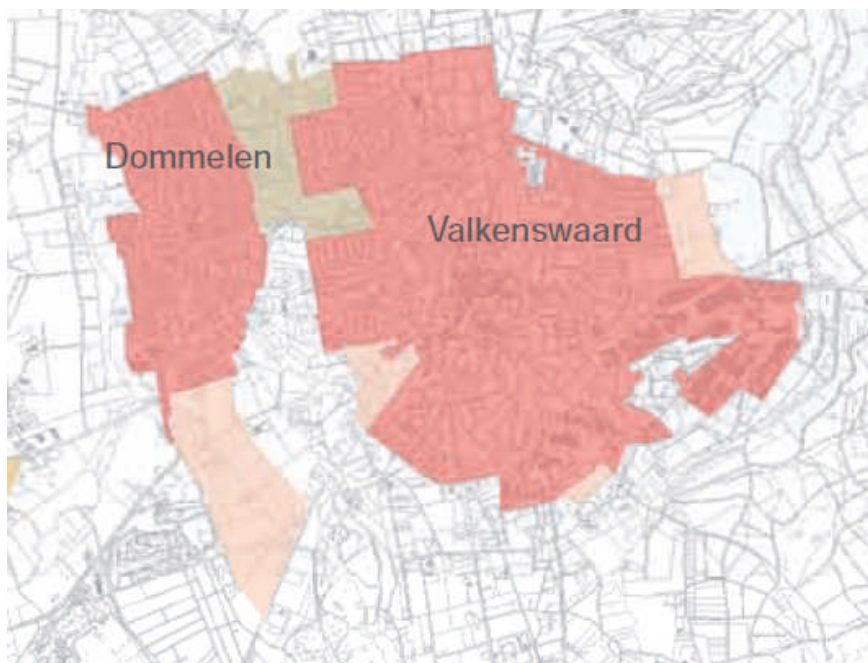
De beleidsmatige uitgangspunten van de structuurvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in het geding is, uitgewerkt in de Verordening Ruimte; een pakket van regels waaraan ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen.

##### *Verordening Ruimte*

De Verordening Ruimte Noord-Brabant is opgedeeld in een tweetal fasen. De 1e fase regelt een beperkt aantal onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het bestaande beleid dat voorheen opgenomen was in de Interimstructuurvisie en de Paraplunota. De verordening bevat instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun plannen.

De 1e fase is op 23 april 2010 vastgesteld en op 1 juni 2010 in werking getreden. In de 2e fase volgen onderwerpen waar nieuw beleid voor is ontwikkeld. Dit zijn onderwerpen waarvan de uitwerking is gekoppeld aan de totstandkoming van de structuurvisie. Deze 2e fase is op 17 december 2010 vastgesteld en is op 1 maart 2011 in werking getreden. De Verordening ruimte wordt in zijn geheel aangeduid als 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.

In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 staat dat het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied (zie onderstaande afbeelding). Artikel 3.2. "Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied" uit de verordening geeft het volgende aan: Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied." De gemeente heeft in dat geval beleidsruimte om gewenste en benodigde verbeteringen en herstructureringen in het stedelijk gebied door te voeren. De provincie acht het niet van provinciaal belang om hieraan specifiek locatiericht beleid te koppelen.



*Themakaart Stedelijke ontwikkeling*

### **3.3. Regionaal beleid**

Vanuit de stadsregio SRE is aan Valkenswaard een woningbouwtaakstelling toegekend, waarbij inbreiding voor uitbreiding het uitgangspunt is. Voorliggende planontwikkeling past binnen deze taakstelling.

### 3.4. Gemeentelijk beleid

De gemeente beschikt over een aantal integrale en sectorale beleidsdocumenten, waaruit uitgangspunten en criteria zijn af te leiden voor de herontwikkeling van onderhavig plangebied:

- **Structuurvisie-Plus Valkenswaard;**  
Het plangebied wordt getypeerd als “nieuwbouw ‘80/’90”. Dit zijn voornamelijk planmatig gerealiseerde stedelijke gebieden met hoofdzakelijk een woonfunctie. De structuurvisie beoogt voor de wijk een revitalisering van de bebouwde en onbebouwde ruimte. Inbreidingen vragen veelal om een nieuw en meer hedendaags bebouwingsbeeld, terwijl de stedenbouwkundige structuur op hoofdlijnen ongewijzigd blijft.  
De Kerkakkerstraat en Bergstraat zijn linten waarvan de kenmerkende ruimtelijke structuur behouden dient te blijven. Ontwikkelingen aan deze linten dienen de ruimtelijke en historisch bepaalde structuur te versterken.
- **WOONvisie gemeente Valkenswaard;**  
Hoofddoel van de WOONvisie is dat de komende tijd zo goed mogelijk op de vraag (= ontwikkeling) van de diverse doelgroepen op de woningmarkt wordt ingespeeld. Er moet een verdere kwalitatieve slag worden gemaakt in verband met de voortgaande ontgroening en de verdere vergrijzing. De gemeenteraad van de gemeente Valkenswaard heeft het Woningbouwprogramma 2010-2020 vastgesteld. Hierin is het geactualiseerde nieuwbouwprofiel voor alle doelgroepen (eigen behoefte + instroom) opgenomen. Er is nog altijd behoefte aan seniorenhuisvesting en woningen voor starters.  
Bij de vaststelling van de gebiedsvisie Kerkakkerstraat heeft het college van b&w besloten dat op onderhavige locatie uitsluitend grondgebonden wordt gebouwd, passend binnen de WOONvisie en het woningbouwprogramma.
- **Welstandsnota Valkenswaard;**  
Het plangebied wordt gekarakteriseerd als “Gemengde bebouwing Dommelen”. Dit deelgebied is vanuit de cultuurhistorische, functionele en ruimtelijke context minder van belang voor het functioneren en de identiteit van de kern als geheel. (Gebied H3.2). Voor het gebied is welstandsniveau 3 van toepassing. Het totale ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving is bepalend. Toetsing zal globaal plaatsvinden. Wel kent de welstandsnota een hoger toetsingsniveau voor de linten. Stedenbouwkundig dient hiermee rekening te worden gehouden voor zover de herstructurering van het plangebied ook ruimtelijk en visueel invloed heeft op het beeld van de linten.



- Groenstructuurplan gemeente Valkenswaard;  
Ondanks dat de locatie een bosperceeltje bevat en aan de zuidzijde grenst aan semi-agrarische en diepe groene achtertuinen, gelden er voor het plangebied geen specifieke doelstellingen vanuit het Groenstructuurplan. Het bosje als geheel, evenals de individuele bomen staan ook niet op de inventarisatiekaart met waardevolle bomen van de gemeente.

#### *Duurzaam bouwen*

De gemeente Valkenswaard heeft in regioverband een convenant duurzaam bouwen gesloten. Door ondertekening van het convenant heeft Valkenswaard aangegeven dat zij duurzaam bouwen ondersteunt. Ook ander gemeentes en enkele bouwers behoren tot de ondertekenaars. Bij het convenant is een lijst met maatregelen voor duurzaam bouwen opgenomen.

## 4. BESTAANDE SITUATIE

### 4.1. Ruimtelijke en functionele kwaliteit

Dommelen is een oude dorpskern die is ontstaan uit lintbebouwingen en buurtschappen. In het verleden heeft rond o.a. de Kerkakkerstraat en Bergstraat centrumvorming plaatsgevonden en zijn de linten verdicht. In beginsel betrof dit agrarische erven met daarachter de akkergronden. Later is inbreiding ontstaan met burgerwoningen. Dit proces gaat tot op heden voort.

De naoorlogse planmatige wijkontwikkeling heeft ook achter de linten plaatsgevonden. Dat gold ook voor incidentele ontwikkelingen, zoals de bedrijvigheid op onderhavige locatie. Deze is als het ware als een ontwikkeling op een tweede ontginningslijn ontstaan, achter het oorspronkelijke lint. Hierdoor grenst het plangebied aan achterkanten van percelen, die variëren in diepte, functie en ruimtelijk beeld. Het plangebied is door deze ontstaansgeschiedenis ontsloten via een doorsteek over het perceel Kerkakkerstraat 10.

Woongebied Het Laar is één van de planmatige uitbreidingen achter de Bergstraat. Deze begrenst het plangebied aan de oostzijde. Hierdoor is weliswaar een achterzijde naar het plangebied ontstaan, maar vanwege de planmatige aanleg is deze van een andere structuur dan de zijden van de Bergstraat en Kerkakkerstraat. Hier zijn de kavels kleiner, ondieper en dichter bebouwd waardoor de stedenbouwkundige structuur meer verdicht is. Wel biedt Het Laar met een breed wegprofiel en begeleidende groenzone ruimtelijk aansluiting op het plangebied. De weg loopt hier echter vooralsnog dood ter hoogte van het speelterrein.



Het plangebied ligt als het ware ingesloten tussen voornoemde linten en het woongebied. De drie deelgebieden bosperceel (noordzijde), speelterrein (oostzijde) en bedrijfsverzamelgebouw (zuidzijde) staan ieder op zich en hebben geen samenhang. Het bosperceeltje bestaat uit een uitgegroeide groenopstand. Doordat jarenlang geen onderhoud is gepleegd, is het bosje sterk verdicht en is de structurele opbouw matig.

Behoudens de intrinsieke waarde van zo'n bosje - beperkte natuurwaarde en het groene beeld aan achterzijden van enkele tuinen – heeft dit element een beperkte betekenis. Dit vooral omdat het geen onderdeel uitmaakt van de openbare ruimte. Het bosje als geheel, evenals de individuele bomen staan daardoor ook niet op de inventarisatiekaart met waardevolle bomen van de gemeente. Wel vormt het onderdeel van een grotere groeneheid van sportterreinen, speelveld en particuliere tuinen.

Het speelterrein bestaat uit een grasveld met op het noordelijke deel een speelvoorziening. De eenvoudige opzet van dit terrein en de ligging aan de kop van de doodlopende straat Het Laar geven stedenbouwkundig de mogelijkheid om dit terrein te herstructureren en op een betere locatie te situeren. Sprake is van een letterlijk abrupt afgesneden stedelijke structuur. Voorliggende gebiedsvisie biedt de mogelijkheid om Het Laar met het plangebied te verweven en structuren door te laten lopen.

De helft van het totale plangebied bestaat uit bedrijfsterrein met daarop een bedrijfsverzamelgebouw en bijbehorende buitenruimte. De entrees van de bebouwing zijn naar de verkeersruimte aan de oost- en zuidzijde van het gebouw gericht. Het gebouw staat met de achterzijde in de perceelsrand, grenzend aan de percelen aan de Kerkakkerstraat en het bosje. De bebouwing is inmiddels zwaar verouderd en zal op lange termijn niet geschikt zijn als volwaardige bedrijfsruimte. Dit komt met name door de matige bereikbaarheid en de voor bedrijvigheid ongunstige ligging binnen bestaand stedelijk woongebied. Herstructurering is daarom wenselijk.

#### *Functionele structuur*

De omliggende straten hebben primair een functie als woongebied. Enkele voorzieningen zijn gelegen in de linten van de Kerkakkerstraat en Bergstraat. Veelal is dit van oudsher in het centrum gevestigde kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel of dienstverlening. Ook zijn in het centrum van Dommelen enkele horecabedrijven gevestigd.

De bedrijvigheid in het plangebied zal op termijn worden beëindigd. Een nieuwe functie-invulling op basis van hedendaagse stedenbouwkundige inzichten en ruimtelijk en milieukundig beleid zal gericht zijn op wonen.

### *Verkeersstructuur*

De woningbouw vormt een uitbreiding van de bestaande woonwijk. Deze is ingericht conform de uitgangspunten van 'Duurzaam Veilig' als verblijfsgebied (erftoegangsweg 30 km/uur). Door de voorgestane ontwikkeling zal er een beperkte toename van autobewegingen ontstaan van enkele honderdtallen per dag. Wel zullen verkeersstromen wijzigen. Momenteel is het plangebied voor autoverkeer slechts toegankelijk vanaf de toegang aan de Kerkakkerstraat. In de nieuwe situatie zal autoverkeer zowel via Het Laar als de Kerkakkerstraat (via eenrichtingsverkeer) worden afgewikkeld. Hierdoor zal per saldo de verkeersstroom op de Kerkakkerstraat afnemen en in Het Laar toenemen. De verkeerscapaciteit van de wegen is echter niet in het geding. De wegprofielen in het plangebied kunnen als reguliere woonstraten worden ingericht. In de directe omgeving van het plangebied doen zich geen verkeerskundige problemen voor.

### Parkeren

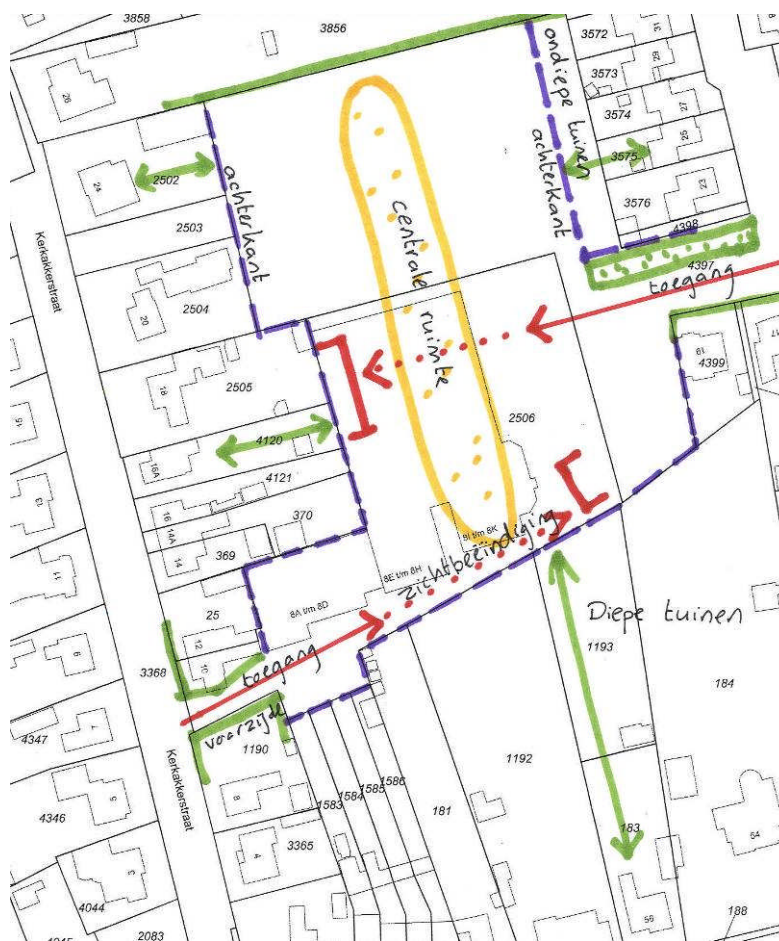
Het aantal parkeerplaatsen in de wijk voldoet aan de huidige parkeerbehoefte. Door de realisatie van de woningen in het plangebied zal er echter een toename in de parkeerbehoefte ontstaan. Uitgangspunt is daarom dat de parkeerbehoefte van de nieuwe woningbouw binnen de locatie wordt opgelost, conform de gemeentelijke parkeerrichtlijn. Uitgangspunt is dat de definitieve parkeernormen zijn bepaald op basis van de te bouwen woningtypen; e.e.a. passend bij de locatie.

### Mobiliteit

De toename van het aantal verkeersbewegingen zal, gezien het maximaal aantal mogelijk te realiseren woningen, beperkt zijn. Dit resulteert niet in een overschrijding van de verkeerscapaciteit van de omliggende wegen. De locatie ligt op loopafstand (enkele minuten) van een bushalte aan de Bergstraat.

### *Ruimtelijke structuur*

Het uitgangspunt is dat de locatie in beginsel een binnenterrein vormt, voornamelijk grenzend aan achterzijde van bestaande woonstraten. Doel is daarom om vanuit meerdere zijden op logische wijze de locatie te ontsluiten (rode pijlen op navolgende afbeelding), waarbij de mogelijkheid open wordt gehouden om op termijn de sportvelden noordelijk van de planlocatie eveneens te ontsluiten. Anticiperend daarop wordt centraal in het plangebied een regulier woonstraatprofiel voorzien (geel aangegeven zone) dat zich richt naar de sportvelden. Tevens wordt zo veel als mogelijk een rug-aan-rug verkaveling gerealiseerd aan de randen van het plangebied, waardoor bestaande en nieuwe woningen met achterzijden naar elkaar gericht worden. De huidige achterzijden zijn met een paarse lijn aangegeven.



Structuur plangebied en uitgangspunten opgave

De belangrijkste ontsluiting is de verlenging van Het Laar, waarbij de zuidelijke gevelrooilijn wordt doorgezet en waarbij de zichtbeëindiging (rode pijl) in het plangebied wordt gevormd door een gevel (i.c. geen garages, oprit o.i.d.).

De bestaande westelijke ontsluiting is van lagere orde en zal voor autoverkeer als eenrichtingsverkeer worden ingericht (alleen toegang vanaf de Kerkakkerstraat). De bestaande tuinen aan de Kerkakkerstraat en groenzone aan Het Laar (groen weergegeven) vormen belangrijke beeldragers van de entree naar de nieuwe woonstraat.

## 4.2. Fysieke milieuwaarden

### Water

In opdracht van Pouderoyen Compagnons heeft CSO Adviesbureau een watertoets uitgevoerd voor het plangebied (rapport 09J167.R03, gedateerd 28 april 2010, versie definitief). Het plangebied is circa 11.000 m<sup>2</sup> groot en betreft een bedrijfsterrein, speelveld en een terreindeel met bosschages en gras. Ravensburgh B.V. en de gemeente Valkenswaard zijn voornemens gezamenlijk het plangebied te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw.

In de toekomstige situatie zal het verhard oppervlak circa 6.995 m<sup>2</sup> bedragen, hetgeen een toename is met 1.265 m<sup>2</sup> ten opzichte van de huidige situatie. De toekomstige openbare weg zal worden uitgevoerd als Aquaflow®-verharding ter verwerking van de hemelwaterafvoer. Hemelwater vanaf trottoirs, parkeerplaatsen, paden en particuliere verharding dient af te stromen richting de openbare weg. Hemelwater passeert de waterdoorlatende verharding en wordt geborgen in de fundering van het systeem en kan van hieruit in de bodem infiltreren. Hemelwater vanaf de bebouwing wordt geborgen in infiltratiekratten op eigen perceel. De regenpijpen dienen hiertoe te worden voorzien van een bladvanger, welke tevens als noodoverloop kan dienen. De eigenaar van het perceel is verantwoordelijk voor het beheer van de voorziening, dit dient als kettingbeding in huur- of koopovereenkomst te worden opgenomen.

Teneinde het hemelwater vanaf het gehele verhard oppervlak binnen het plangebied te verwerken, bedraagt het minimaal te bergen neerslagvolume 273 m<sup>3</sup>, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de norm voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen.

Om de doorlatendheid van de bodem ter plaatse van de toekomstige voorzieningen geschikt te maken voor infiltratie, dient een eventueel aanwezige leemlaag te worden doorbroken. Om afkoppeling en ondergrondse infiltratie van hemelwater binnen het plangebied mogelijk te kunnen maken, dient te worden voldaan aan de volgende voorschriften:

- tegengaan van hondenpoep;
- geen chemische onkruidbestrijding;
- gebruik van niet-uitlogend straatmeubilair;
- verbieden van het wassen van auto's op straat;
- terughoudend omgaan met de toepassing van strooizout;
- regelmatig dient te worden geveegd;
- duidelijk aangegeven dat sprake is van een hemelwater infiltratiegebied.

#### Vooroverleg

Op basis van bekende informatie omtrent de planontwikkeling en beleid van de waterbeheerders is een conceptwaterparagraaf opgesteld, welke ter beoordeling aan zowel het waterschap De Dommel als de gemeente Valkenswaard is voorgelegd. Over de gewenste situatie en daarmee de definitieve waterparagraaf bestaat overeenstemming met het waterschap (de heer Ilja Frenken, 22 april 2010) en de gemeente (de heer Adri Visser, 21 april 2010).

#### *Bodem*

De twee percelen binnen het plangebied zijn ieder apart onderzocht op de bodemkwaliteit.

Door Lankelma Geotechniek Zuid BV is het “Verkennend bodemonderzoek Locatie aan de Kerkakkerstraat te Valkenswaard” (rapport 62470, gedateerd 15 september 2008) uitgevoerd, dat betrekking heeft op het bosperceel en de speeltuin. Hieruit blijkt dat de bodem op locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande transactie en de nieuwbouw.

Door TritiumTritium advies is op 30 januari 2007 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd op Kerkakkerstraat 8 -10. Hierbij zijn twee deelgebieden nader onderzocht, zijnde het grondwater bij de benzine-olieafscheider en een zogenaamde brandplaats op het buitenterrein.

Bij de benzine-olieafscheider is sterke verontreiniging aangetroffen met minerale olie, xyleen in het grondwater. Er is minder dan 25 m<sup>3</sup> grondwater verontreinigd. Bij de brandplaats is een matige verontreiniging aangetroffen met zink en een lichte verontreiniging met PAK, koper, en nikkel. In het kader van de Wet bodembescherming (WBB) is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Er bestaat een noodzaak tot saneren in het kader van de zorgplicht (WBB). Bevoegd gezag voor de sanering is de Gemeente Valkenswaard.”.

#### *Flora en fauna*

#### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in binnenstedelijk gebied en maakt geen onderdeel uit van de aangewezen beschermingsgebieden in het kader van de vogel- en habitatrichtlijn of Natura 2000. In het plangebied komen geen diersoorten voor of biotopen die in het kader van natuurbeschermingswetgeving een beschermingsregime kennen. Het voorgenomen initiatief zal derhalve geen invloed hebben op de beschermde gebieden.

#### Flora en fauna

Alvorens gestart kan worden met de herinrichting is mogelijk een gedragscode en/of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Begin oktober 2006 is door het Ecologisch Adviesbureau Cools een veldonderzoek verricht naar de actuele beschermde natuurwaarden. Hieruit blijken de volgende bevindingen. Het loofbosje bestaat in de boom- en struiklaag uit ruwe berk, Amerikaanse vogelkers, wilde lijsterbes, schietwilg, zomereik, Amerikaanse eik, gewone vlier, gewone braam, klimop en hop en in de kruidlaag ondermeer uit de bodembedekkende klimop, alsook soorten zoals stinkende gouwe, grote brandnetel, gestreepte witbol en hondsdrif. Tussen straatstenen en op braakliggende delen groeit onder andere bijvoet, straatgras, gewoon duizendblad en grote weegbree.

De waargenomen plantensoorten komen veelal (zeer) algemeen in Noord-Brabant en elders in Nederland voor. De plantensoorten zijn niet beschermd volgens de Flora- en faunawet dan wel landelijk bedreigd of door de provincie Noord-Brabant aangewezen als een prioritaire soort. Op basis van het veldbezoek en een deskundigenoordeel kan worden gesteld dat nagenoeg zeker is uitgesloten dat dergelijke soorten binnen het plangebied voorkomen.

Tijdens het veldbezoek zijn met uitzondering van het groot koolwitje geen dagvlindersoorten waargenomen. Wettelijk beschermde dan wel landelijk bedreigde of provinciaal prioritaire soorten zullen niet voorkomen aangezien geschikt leefgebied in of nabij het plangebied ontbreekt. Tijdens het veldbezoek zijn geen libellensoorten waargenomen. Op basis van een deskundigenoordeel kan worden gesteld dat door het ontbreken van poelen, sloten of andere wateren in het plangebied nauwelijks libellensoorten zullen voorkomen. Ook voor de libellensoorten en andere ongewervelde diersoorten, zoals sprinkhanen, hommels en bijen, geldt dat wettelijk beschermde dan wel landelijk bedreigde of provinciaal prioritaire soorten in het plangebied zo goed als zeker niet voorkomen.

Op basis van het veldbezoek en een deskundigenoordeel kan worden gesteld dat het plangebied, door het ontbreken van poelen, vijvers, sloten of andere wateren, ongeschikt is als voortplantingsgebied voor amfibieën (bijvoorbeeld de middelste groene kikker of bastaardkikker, bruine kikker en gewone pad).

Het loofbosje is geschikt als land- en/of overwinteringsbiotoop voor amfibieën. Het is echter niet bekend of in de nabijheid van het plangebied voortplantingswateren voorkomen, waardoor het loofbosje ook kan fungeren als een land- en/of overwinteringsbiotoop.

Het plangebied is niet geschikt als een leefgebied voor reptielsoorten zoals de levendbarende hagedis en hazelworm.

Tijdens het veldbezoek zijn alleen van het konijn enkele sporen (uitwerpselen en graafsporen) waargenomen. Op basis van een deskundigenoordeel kan worden gesteld dat in het plangebied zeer waarschijnlijk nog enkele andere algemene zoogdiersoorten zullen voorkomen, zoals de mol, bosmuis, huismuis, huisspitsmuis en rosse woelmuis. Met name langs het loofbosje zal zeer waarschijnlijk ook regelmatig de algemene gewone dwerg-vleermuis foerageren en mogelijk ook de minder algemene laatvlieger. Vaste verblijfplaatsen van deze vleur-muissoorten kunnen aanwezig zijn in bijvoorbeeld spouwmuren van gebouwen binnen het plangebied.

De aanwezigheid van vleermuissoorten die in boomholten verblijven, zoals de watervleermuis en rosse vleermuis, wordt gezien de afwezigheid van geschikte bomen, nagenoeg zeker uitgesloten.



Genoemde zoogdiersoorten zijn in Noord-Brabant en elders in Nederland veelal algemeen. De laatvlieger is daarentegen (iets) minder algemeen. Met uitzondering van de huismuis zijn alle zoogdiersoorten wettelijk beschermd volgens de Flora- en faunawet. De vleermuissoorten zijn tevens beschermd volgens de Europese Habitatrichtlijn en door de provincie Noord-Brabant aangewezen als een prioritaire soort.

Tijdens het veldbezoek zijn uitsluitend enkele algemene vogelsoorten waargenomen. Op basis van een deskundigenoordeel is het zeer aannemelijk dat deze vogelsoorten ook broeden binnen het plangebied. Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet.

Door de herinrichting van het plangebied zullen (deels) vaste of tijdelijke verblijfplaatsen dan wel foerageergebieden verdwijnen van enkele beschermde zoogdier- en vogelsoorten.

Aangezien er voor deze soorten in de omgeving van het plangebied ruim voldoende alternatief leefgebied aanwezig is, zal de vernietiging van de thans aanwezige leefgebieden binnen het plangebied geen negatief effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten op lokaal, regionaal, provinciaal of landelijk niveau. Maatregelen om het verlies aan leefgebied te compenseren of te verzachten worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

Activiteiten die een schadelijk effect hebben op soorten die beschermd zijn volgens de Flora- en faunawet zijn in principe verboden. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken, met een ontheffing of een vrijstelling.

Naast een 'passieve' wettelijke bescherming door middel van diverse verbodsbepalingen is er in de Flora- en faunawet een actieve bescherming opgenomen via onder andere soortenbeschermingsplannen en de zogenaamde rode lijsten met landelijk bedreigde soorten. Per 23 februari 2005 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) artikel 75 met betrekking tot de Flora- en faunawet in werking getreden. In deze herziene Flora- en faunawet zijn de beschermde planten- en diersoorten verdeeld in drie groepen.

De opstelling of naleving van een gedragscode of de aanvraag van een ontheffing van de verbodsartikelen 8 tot en met 12 is niet vereist dan wel wordt niet noodzakelijk geacht voor:

- soorten die opgenomen zijn in tabel 1 en binnen het plangebied (kunnen) voorkomen, namelijk het konijn, de mol, bosmuis, rosse woelmuis, veldmuis en huisspitsmuis;
- de vogels die binnen het plangebied broeden als de werkzaamheden niet plaatsvinden in de meest kwetsbare periode (15 maart tot 15 juli) voor deze broedvogels;

- standvogels zoals spechten, uilen of roofvogels, omdat vaste rust- of verblijfplaatsen van deze soorten binnen het plangebied niet voorkomen;
- de gewone dwergvleermuis en laatvlieger, aangezien deze vleermuizen het plangebied waarschijnlijk alleen gebruiken als foerageergebied. Vaste verblijfplaatsen in bomen komen niet voor en er is ook geen sprake van een vaste vliegroute.

In opdracht van Ravensburgh Vastgoedontwikkeling is op 8 oktober 2008 in de panden aan de Kerkakkerstraat te Dommelen een eenmalig onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen uitgevoerd door de heer A. van Poppel van de Vleermuisstichting Noord-Brabant.

De desbetreffende panden aan de Kerkakkerstraat zouden in principe een winter- en zomerverblijfplaats kunnen zijn voor de gewone dwergvleermuis en laatvlieger, dan wel geschikt zijn voor de huisvesting van kraamkolonies van de gewone dwergvleermuis. In de periode mei-juli groeperen de vrouwtjes zich in kraamkolonies in spouwmuren, achter betimmering en daklijsten, of onder dakpannen. Tijdens de inspectie van de panden zijn door de heer van Poppel echter geen sporen van vleermuizen waargenomen. Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de desbetreffende panden nauwelijks geschikt zijn om te kunnen dienen als verblijfplaats voor kraamkolonies alsook niet als winter- of zomerverblijfplaats voor vleermuizen. De reden hiervoor is dat er nauwelijks ruimtes in de gebouwen aanwezig zijn die kunnen dienen als tijdelijke of vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Nader onderzoek is derhalve niet nodig, evenals een ontheffingsaanvraag.

#### *Wegverkeerslawaaï*

Het gebied ligt binnen de kom van de kern Dommelen tussen de Kerkakkerstraat, Het Laar en de Bergstraat. Vrijwel alle wegen in de omgeving zijn 30 km/uur wegen, met uitzondering van de Bergstraat.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidbelasting op nieuw te realiseren woningen als gevolg van een bestaande weg, bedraagt 48 dB Lden. De maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 63 dB. Dit bestemmingsplan biedt ruimte aan 37 woningen. De verkeersgegevens zijn verstrekt door de gemeente Valkenswaard.

Door middel van standaard rekenmethode II is in het kader van voorliggend bestemmingsplan onderzocht of de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de Bergstraat maximaal 44 dB bedraagt.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat:

- voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde;
- geen procedure hogere grenswaarde noodzakelijk is en

- dat aan de eisen met betrekking tot de binnenwaarde van de woningen kan worden voldaan.

Bron: Akoestisch onderzoek (Pouderoyen Compagnons, d.d. maart 2010).

#### *Luchtkwaliteit (Wet luchtkwaliteit)*

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken,
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde,
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde). Voor de NIBM-grens woningbouwlocatie geldt het 3% criterium (< 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling, < 3.000.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling).
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU derogatie heeft verleend.

Een en ander is vastgelegd in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de hierbij behorende Regeling. Voorliggend bestemmingsplan is de basis voor vervangende nieuwbouw en functieverandering in een bestaande woonkern. Hierbij vervallen de bestaande bedrijfsfuncties.

Door de transformatie zullen er per saldo meer autobewegingen in het plangebied zijn, dan waar nu sprake van is. De realisatie van 37 wooneenheden leidt namelijk tot meer verkeersbewegingen dan de huidige bedrijfsverzamellocatie.

Indien dit wordt beschouwd ten opzichte van het NIBM-criterium, wordt ruim onder deze grens gebleven.

Omdat de functie van de locatie wijzigt van een industriebestemming naar een woonbestemming, of te wel van een voor inrichtingen met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit niet relevante locatie naar een wel relevante locatie, moet ook aandacht worden besteed aan de zogenaamde omgekeerde werking. Dit betreffen dan de gevolgen (beperkingen) voor nabijgelegen inrichtingen zoals het garagebedrijf aan de Kerkakkerstraat 24 te Dommelen, het sportpark Norbertusdreef en de bierbrouwerij. Een gegeven is dat alle genoemde inrichtingen reeds zijn omringd door bestaande woningen. De functiewijziging zal dan ook zeer waarschijnlijk niet tot een beperking voor nabijgelegen bedrijven leiden.

Voor de gevolgen van het nieuwbouwplan voor de luchtkwaliteit, kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering is voor de nieuwbouwplannen.

#### *Milieuhygiënische aspecten bedrijven (Staat van inrichtingen)*

Bij de toetsing van milieuhygiënische aspecten is uitgegaan van de meest relevante milieucomponenten met de daarbij geldende afstandsnormen, gebaseerd op de modelrichtlijnen van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (Groene Reeks "Bedrijven en milieuzonering"). Hieruit volgt dat vanuit het garagebedrijf Kerkakkerstraat 24 in beginsel een afstand naar geluidgevoelige objecten aangehouden dient te worden van 30 meter.

Voor zover de uiteindelijke afstand tussen het garagebedrijf en te realiseren woningen kleiner is dan 30 meter, zal met akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat milieukundige normen niet worden overschreden. De werkelijke afstand tussen het garagebedrijf en het plangebied bedraagt minimaal 26 meter. Dit betekent dat onderzoek wenselijk is, om met zekerheid aan te tonen dat geluidnormen niet worden overschreden.

Uit het "Rapport Akoestisch onderzoek IL Autobedrijf Piet Bosmans, Kerkakkerstraat 24 te Valkenswaard" (Foppen Advies, 1 juli 2010) blijkt hieromtrent het volgende:

Ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt voldaan aan de gestelde eisen in het Activiteitenbesluit. Ook ten aanzien van de indirecte hinder geldt dat onder de voorkeursgrenswaarde wordt gebleven van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Ten aanzien van het maximale geluidniveau vindt een overschrijding van de grenswaarde plaats op beoordelingspunt 5. Hier wordt een waarde berekend van 75 dB(A), waarmee de grenswaarde van het maximaal geluidniveau van 70 dB(A) in de dagperiode met 5 dB wordt overschreden.

Om de aan de gestelde eisen in het Activiteitenbesluit te kunnen voldoen, dient het bouwplan zodanig aangepast te worden, dat de afstand tussen de gevels en de terreingrens van het autobedrijf zodanig groot is, dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen onder de toegestane grenswaarden blijft. Indien dit ruimtelijk niet realiseerbaar is, bestaat de mogelijkheid om middels geluidwerende voorzieningen in de gevels van de nieuw te bouwen woningen een binnenniveau in de woningen te realiseren, die voldoet aan de waarde van 35 dB(A), zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. Tevens moet in dat geval de hogere geluidbelasting op de buitenzijde van de gevel worden toegestaan door een maatwerkvoorschrift op grond van het Activiteitenbesluit. Uiteindelijk is door de gemeente, in overleg met het onderzoeksbureau, besloten als afscherpende maatregel een scherm/muur te plaatsen op de perceelsgrens. Hiermee wordt aan de normering voldaan (zie ook de aanvullende memo van Foppen, 1013-1002-006, gedateerd 28 juli 2010).

In de nabijheid van de planlocatie komen, behoudens het genoemde garagebedrijf, geen functies voor met milieukundige beperkingen voor het plangebied. Voor overige nabijgelegen functies gelden immers de volgende eisen:

- Sportpark Norbertusdreef, aan te houden 50 m, werkelijk > 90 m;
- Brouwerijplein 87, bierbrouwerij, buiten invloedssfeer plangebied.

E.e.a. is gebleken uit de gemeentelijke inventarisatie van milieuvergunningen.

#### *Externe veiligheid*

De provincie Noord-Brabant heeft een zogenaamde risicokaart opgesteld (zie hierna). Op de kaart zijn de plaatsgebonden risico contouren ( $10^{-6}$ ) zoals die zijn berekend weergegeven.



In het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn grenswaarden gesteld voor het plaatsgebonden risico. Het PR geeft aan op welke plek (de risicocontour) er een bepaalde kans is op een ramp en eventuele slachtoffers daarbij. Vanaf de rand van de risicocontour neemt het risico tot de bron toe. Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicocontour of invloedsgebied van een risicobron nabij het plangebied ligt.

Daarnaast is de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen, uitgave Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, d.d. 24 maart 2003 geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van de woonbuurt.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid zijn.

#### *Brandweertoets*

Het definitieve stedenbouwkundige plan is uitvoerig getoetst en beoordeeld door de brandweer. De reactie is hierna samengevat weergegeven, voor zover het de voor het bestemmingsplan relevante aspecten betreft.

- Bereikbaarheid via het openbare wegennet; aan alle aspecten wordt voldaan. Met de brandweer is overlegd dat in het stedenbouwkundige plan dat ten grondslag ligt aan het vastgestelde bestemmingsplan er voldoende ruimte is voor de brandweer om te kunnen keren.
- Bereikbaarheid op perceelsniveau; aan alle aspecten wordt voldaan. Voor de uitvoering zijn daarbij de volgende aspecten van belang: De afstand van een opstelplaats van een brandweervoertuig tot ieder

punt in een woning, object, mag niet groter zijn dan 60 meter. Bij het aanbrengen van een hekwerk rondom het perceel of een object, worden de poorten dusdanig geplaatst dat kan worden voldaan aan voorafgaande voorwaarde. Tevens dienen de poorten dusdanig te worden gesitueerd dat de brandweertoegang(-en) snel en op een logische manier kan worden bereikt. Binnen een perceel mogen geen obstakels worden aangebracht waardoor de achterliggende objecten en of gebieden onvoldoende bereikbaar worden.

- Bereikbaarheid bij (bouw)werkzaamheden;  
Bij de bouw dient met de volgende eisen rekening gehouden te worden. De bestaande bereikbaarheid van de aanwezige bebouwing en/of omgeving moet voldoende blijven. Bij wegwerkzaamheden, waarbij een brandweerroute wordt afgesloten, moet een door de brandweer goedgekeurd alternatief aanwezig zijn die de bereikbaarheid van zowel de objecten gelegen aan deze route als ook het achterliggende gebied voldoende garandeert.
- De huidige bluswatervoorziening voldoet in de toekomstige huidige situatie niet. In overleg met de afdeling preparatie van de brandweer zullen dienen er brandkranen bij geplaatst te worden. Dit is een uitvoeringsaspect.

### **4.3. Historische kwaliteit**

#### *Archeologie*

Het gaat om een locatie binnen de bebouwde kom waarvoor de IKAW-kaart een middelhoge tot hoge trefkans aangeeft.

Het betreft hier een tamelijk klein perceel met een vrij intensief gebruik in de laatste eeuw. Met dat gebruik mag ook worden verondersteld dat daarmee een bodemarchief, voor zover dat er ooit is geweest, tenminste zwaar beschadigd zal zijn.

Wel is in de jaren '80/'90 het onderzoek Kempenproject Kerkackers uitgevoerd, waarbij ook enkele interessante vondsten zijn aangetroffen. Bovendien zijn op een kilometer ten westen van de planlocatie diverse kringgreppels waargenomen. Waarschijnlijk ligt hier een urnenveld. Gezien de schaal van de ontwikkeling, de ligging en de voorgeschiedenis en de afstand tot voornoemde archeologische vindplaatsen, is een verkennend booronderzoek op locatie uitgevoerd.

Naar aanleiding van het bureauonderzoek (Plangebied Kerkakerstraat te Dommelen, Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), BAAC rapport V-10.0140, april 2010) werd binnen het plangebied een enkeerdgrond op dekzand verwacht. Archeologische resten werden verwacht aan de basis van het plaggendek tot in de top van de C-horizont. Tijdens het inventariserend veldonderzoek is geen plaggendek aangetroffen. In de ondergrond is wel dekzand aanwezig, maar de overgang van de verstoorde bovengrond naar het dekzand verloopt met uitzondering van enkele boringen steeds abrupt.

In het plangebied zijn geen archeologische resten aangetroffen die duiden op bewoningssporen. Wel is houtskool aangetroffen dat kan duiden op resten van een tijdelijk kampement, maar kan evengoed een natuurlijke herkomst hebben. Vanwege de sterk verstoorde bodemopbouw in circa 70 procent van het plangebied is de kans klein dat hier archeologische waarden aanwezig zijn.

Dit betekent dat door de voorgenomen ontwikkeling (ontgraving tot in de C-horizont) waarschijnlijk geen resten worden bedreigd. In de overige 30 procent (bijlage 3) kunnen sporen in de ondergrond voorkomen.

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek adviseert BAAC bv om bodemingrepen in de zones met een hoge archeologische verwachting (bijlage 3) die dieper reiken dan 30 cm –mv te vermijden. Omdat dit niet mogelijk is adviseert BAAC bv een proefsleuvenonderzoek in deze zones. De oppervlakte van deze zone is globaal 3000 m<sup>2</sup>. Afhankelijk van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek kan het onderzoek uitgebreid worden naar de zone met een lage archeologische verwachting.

Het doel van het proefsleuvenonderzoek is het vaststellen van de fysieke en inhoudelijke kwaliteit en op basis daarvan de behoudenswaardigheid van een eventuele vindplaats te beoordelen.

De resultaten uit het proefsleuvenonderzoek zijn door de gemeente ter beoordeling voorgelegd aan het SRE. Het SRE geeft in het "Advies Archeologische Monumentenzorg 2011– nr. 55" het advies om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren en het gebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Mogelijke archeologische waarden zijn voldoende in kaart gebracht. De gemeente heeft ten aanzien hiervan een selectiebesluit genomen.

Opgemerkt dient te worden dat de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten in de gebieden waarvoor geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen. Daarom wordt erop gewezen dat men bij bodemverstorende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient hiervan melding te maken bij de minister (in praktijk de RCE) conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

#### *Cultuurhistorie en monumenten*

Op de 'Cultuurhistorische Waardenkaart' van de provincie Noord-Brabant zijn op en rond de planlocatie enkele waarden van cultuurhistorische betekenis aangegeven.



De Bergstraat is als oude dorpskern met lintbebouwingen en een driehoekig plein aangegeven. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleen gelegen hoeven of "einzelhöfe" werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen.

De huidige kern van Dommelen is ontstaan uit de vroegere buurtschappen Berg, Groenstraat en Hei.

Het centrum van Dommelen, met de kerk, lag in de Middeleeuwen in de Kerkakkers, ter hoogte van de huidige kruising Kerkakkerstraat-Helenadal. De kerk werd in 1882-1883 verplaatst van de Kerkakkers naar de Groenstraat.

Het bebouwingsbeeld, met overwegend eenlaagse bebouwing, waaronder (verbouwde) langgevelboerderijen, dateert met name uit de periode 1850-1950.

Monumentale gebouwen zijn ondermeer de R.K. kerk van de H. Martinus (1882-1883), de Dommelse Molen, een dubbele onderslagmolen (17e eeuw en jonger, molenaarshuis uit 1843), het voormalige raadhuis (1918), villa De Berg (1925), de Dommelsche bierbrouwerij (1870 en jonger) en boerderij annex café aan de Westerhovenseweg 2 (Rijksmonument).

Monumentaal groen wordt gevormd door oude bomen in het processiepark bij de kerk, in de tuin bij villa De Berg (monumentale boom) en op en bij het driehoekig plein aan de Pastoor Bolsiusstraat. De oude dorpskern kent aan de oostzijde een samenhang met het Dommeldal. Aan de zuidwestzijde kent de oude dorpskern nog een zichtrelatie met een oude akker met een esdek.

De planlocatie kent geen specifieke historische waarden en het plan zal geen afbreuk doen aan de historische omgeving.

## 5. PLANBESCHRIJVING

### 5.1. Stedenbouwkundige inpassing

#### *Stedenbouwkundige randvoorwaarden*

Het hierna beschreven en weergegeven stedenbouwkundige concept dient uiteraard nader uitgewerkt te worden tot een concreet bouwplan. Wel dienen de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden te worden aangehouden:

- De profielen van de verlengde Het Laar en nieuw te realiseren straat in het plangebied worden aangelegd met een voetpad, groen, parkeervakken en een straat;
- De bebouwing dient in meerdere bouwmassa's gerealiseerd te worden, die gericht zijn naar de nieuwe straten en die met de achterzijde aansluit op de bestaande omgeving;
- Er dient bij de verlenging van Het Laar aangesloten te worden bij de rooilijn van bestaande bebouwing en bebouwing in het plangebied dient op voldoende afstand van bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
- Het aantal bouwlagen en de dakvormen in het plangebied zijn in overeenstemming met de aansluitende bebouwing buiten het plangebied. De grondgebonden woningen worden uitgevoerd in 2 bouwlagen met kap;
- Er dient een tweezijdige ontsluiting te worden gerealiseerd naar zowel de Kerkakkerstraat als Het Laar;
- De uitstraling van gebouwen moet uitdrukkelijk een onderlinge eenheid vormen. Een planmatige uitwerking voor de locatie is vereist;
- Er moet voldoende verkeers- en parkeerruimte zijn en daarnaast ruimte voor bergingen (indien dit niet inpandig wordt opgelost);
- Rekening moet worden gehouden met een mogelijke uitbreiding van woongebied in noordelijke richting. De bebouwingsstructuur en de openbare ruimte met wegverbinding mag een dergelijke uitbreiding niet afsluiten.

#### Bebouwingsstructuur

De planlocatie is geschikt voor realisatie van een tweetal woningtypologieën: traditioneel grondgebonden woningen met kap in rijen en grondgebonden semi-bungalows met patio.

De totale bebouwing dient een op elkaar afgestemde architectonische uitwerking te krijgen. De absolute bouwhoogte voegt zich daarmee naar de omgeving. Doordat bestaande achtertuinen veelal relatief diep zijn, is de privacygevoeligheid lager.



De openbare en private ruimte zal voorzien in voldoende parkeerruimte, afgestemd op het te realiseren bouwprogramma. Hierdoor zal geen parkeeroverloop ontstaan naar de bestaande omgeving. Tevens zal het plan blijvend ruimte bieden aan een openbare buitenspeelvoorziening, zodat ook deze functie blijvend in dit wijkdeel aanwezig is.

In het plan wordt rekening gehouden met de eerdere afspraak die de gemeente heeft gemaakt met de eigenaren van de woningen aan Het Laar. Hier zijn de achtertuinen vergroot over een diepte van 10 meter (zie nevenstaande foto, waarop de zijkant van de meest zuidelijke tuin is weergegeven).

#### Mogelijke bouwvolumes

Hierna is het stedenbouwkundige voorkeursmodel voor de locatie uitgewerkt, met grondgebonden woningen en semi-bungalows met patio. De gemeente en initiatiefnemer hebben dit als voorkeursmodel uit laten werken op basis van meerdere alternatieve modellen. Bij de keuze zijn primair stedenbouwkundige en ruimtelijke criteria doorslaggevend geweest. Daarnaast speelt ook financiële haalbaarheid een rol.

- **Rijwoningen**

In het plan zijn 5 rijen van 4 grondgebonden woningen met tuinen opgenomen. Deze bestaan uit 2 (kleinere) tussenwoningen en 2 (middeldure en ruimere) hoekwoningen met garages en voldoende ruime opritten voor het parkeren van auto's.

Tevens is een rij van 8 grondgebonden woningen met tuinen opgenomen in het zuidoostelijke plandeel. Deze worden zonder garages en opritten uitgevoerd.

- **Semi-bungalows met patio**

Aan de westzijde en oostzijde van de nieuwe woonstraat worden in de noordelijke helft van het plangebied clusters van respectievelijk 4 en 5 aaneengebouwde semi-bungalows met patio voorzien. In het plan zijn in totaal 9 grondgebonden semi-bungalows met een centrale patio opgenomen. Deze hebben voldoende ruime opritten voor het parkeren van auto's.

#### Groenstructuur

De belangrijkste groenstructuur in het plangebied bestaat uit de verbeterde groenzone langs het verlengde Het Laar, waarbij een groenstrook met een breedte van ongeveer 5 meter tussen de weg en de zijtuin van Het Laar 23 behouden blijft. Deze zone loopt in het plangebied breder uit (wigvormig) en zal als speelzone ingericht worden, ter vervanging van het veldje met het bestaande speeltoestel.

Aan het begin van deze groenzone (smalle strook langs bestaande woning aan Het Laar) zullen parkeervakken haaks op de te verlengen weg worden gerealiseerd, omgeven door groen.



*Bestaande speelplaats en toekomstige parkeerplaatsen naast woning Het Laar*

In het model wordt daarnaast langs de nieuwe straat in het plangebied een aantal groenvakken gerealiseerd met ruimte voor grasstroken en bomen, afgewisseld met parkeervakken en trottoirs.

Van belang is ook dat de randen van het terrein, waar (semi-)openbare ruimte zal grenzen aan achterzijden van buurpercelen, worden voorzien van een ruimtelijk goede terreinafscheiding in de vorm van een haag, wand of begroeiende afscheiding. Dit is o.a. aan de orde bij de zuidelijke terreinrand (achterzijde percelen Bergstraat). Dit is een inrichtingsaspect dat bij de uitvoering van de plannen moet worden ingevuld.

In de noordzuid gerichte nieuwe woonstraat zullen bomen worden ingepast op het trottoir en groene haagjes bij het parkeren, e.e.a. in overleg met de gemeente in een vervolgfase. Het straatprofiel zal wel voldoende breed zijn om er eenzijdig langsparkeren (zuidelijke helft) en haaks parkeren (noordelijke helft) te realiseren. Tevens worden, ondanks de lage verkeersdruk, tweezijdig trottoirs voorzien en loopt een volwaardig straatprofiel door tot aan de noordelijke plangrens. Dit om een mogelijke verlenging van de straat in noordelijke richting vooralsnog mogelijk te maken.

#### *Verkeer en parkeren*

#### Ontsluiting

Primair wordt de locatie vanaf het centrum via Het Laar ontsloten. Daarvoor zal Het Laar een breed en groen profiel behouden en als vrij centrale locatie in het woongebied een goede speelvoorziening vormen.

Om de speelvoorziening zo optimaal mogelijk te kunnen inrichten, is het wenselijk de huidige parkeervoorziening op deze locatie opnieuw in te richten, waardoor parkeren meer compact wordt en de speelruimte geconcentreerd kan worden in het hart van het plangebied. Binnen het plangebied wordt een straat gerealiseerd die voldoende breed is voor twee richtingen verkeer en om goed parkeervakken en uitritten te kunnen benutten. Langs de woonstraten komen trottoirs. De straatprofielen, parkeervakken en verkaveling zijn op basis van de modellen die vooraf gingen aan het voorkeursmodel door RAinfra maatvast uitgewerkt en getoetst aan de gemeentelijke eisen voor inrichting van de buitenruimte. De ontsluiting via de Kerkakkerstraat zal als eenrichtingsverkeer voor auto's worden ingericht, komend vanaf de Kerkakkerstraat.

#### Extra ontsluiting

Onderzocht is of er wellicht een extra ontsluitingsmogelijkheid gecreëerd kan worden naar het plangebied vanaf de noordzijde, zijde Kerkakkerstraat. Deze is voor de ontsluiting van het plangebied echter niet noodzakelijk, aangezien er reeds twee auto-toegangen naar het plangebied worden gerealiseerd, die beide leiden tot korte verbindingen naar de hoofdwegstructuur van de kern en het centrum. De verbinding vanaf de Kerkakkerstraat is ook al bestaand. Gezien de beperkte omvang van het plangebied is een derde ontsluiting overbodig en niet wenselijk (leidend tot extra openbaar gebied).

#### Parkeren

Voor plannen binnen de gemeente Valkenswaard geldt dat binnen het plangebied voldaan moet worden aan de parkeernormering, zoals vastgelegd in het in 2008 vastgestelde beleid. Daarbij is een drietal aspecten van belang:

#### *De ligging van de locatie*

Het stedelijk gebied van de gemeente is ingedeeld in 3 verschillende zones: centrumgebied Valkenswaard, de schil rond het centrum van Valkenswaard en de overige woongebieden. Onderhavige planlocatie behoort tot de zone overige woongebieden. Parkeerberekeningen dienen op basis van de bij deze zone behorende normen te worden uitgewerkt.

#### *Normering*

De parkeernormering is binnen de zone gekoppeld aan de verschillende woningtypologieën. Daarbij zijn onderstaande typen van toepassing:

<b>Voorzieningen</b>	<b>Verklaring</b>
<i>Woningen type I</i>	- vrijstaande woningen; - vrijstaand maar door bijvoorbeeld garage geschakelde woningen; - appartementen met een oppervlakte groter dan 125 m <sup>2</sup> bvo

<i>Woningen type II</i>	- 2 of 3 aan elkaar gebouwde woningen; - appartementen met een oppervlakte tussen de 60 m <sup>2</sup> en 125 m <sup>2</sup> bvo
<i>Woningen type III</i>	- 4 of meer aan elkaar gebouwde woningen; - appartementen met een oppervlakte kleiner dan 60 m <sup>2</sup> bvo
<i>Seniorenwoning</i>	- tot maximaal 90 m <sup>2</sup> bvo (anders woning type II) - de primaire ruimtes (keuken, woonkamer, 1 slaapkamer en badkamer) zijn gelijkvloers en rolstoelvriendelijk - lift aanwezig bij gestapelde bouw - woningen kunnen eenvoudig worden aangepast met speciale voorzieningen

Per type woning worden de volgende parkeernormen gehanteerd:

Functie	Voorziening	Parkeernorm		Incl. aandeel bezoekers	Opmerking
<b>WONEN</b>	woningen type I	2,00	pp/ woning	0,3 pp per won.	koop en huur
	woningen type II	1,80	pp/ woning	0,3 pp per won.	koop en huur
	woning type III	1,55	pp/ woning	0,3 pp per won.	koop en huur
	seniorenwoning	1,00	pp/ woning	0,3 pp per won.	koop en huur
	serviceflat/ aanleunwoning	0,45	pp/ woning	0,3 pp per won.	zelfstandige woning met beperkte voorzieningen
	kamerverhuur	0,40	pp/ kamer	0,2 pp per won.	

Aangezien in het plangebied uitsluitend rijen van 4 of meer woningen worden gerealiseerd, zonder nadere doelgroepbepalingen (zoals senioren), geldt voor alle woningen dat de parkeernorm behorende bij woningtype III gehanteerd moet worden. Concreet betekent dit bij de beoogde 37 woningen een parkeernorm van 58 parkeerplaatsen, waarvan er ruim 11 voor bezoekersparkeren zijn bestemd.

Het plan bevat de volgende parkeermogelijkheden:

- parkeren op eigen terrein: 19 (privaat)
- parkeren in openbare ruimte 43 (bewoners en bezoekers)

Geconcludeerd kan worden dat in het model voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden en dat er tevens voor al het bezoekersparkeren voldoende ruimte is in de openbare ruimte. In totaal bevat het plan 62 parkeerplaatsen, waarvan er 4 bestaande plaatsen verplaatst worden binnen het plangebied. Dit betekent een toevoeging van 58 parkeerplaatsen.

## 5.2. Beeldkwaliteit

Omdat de ontwikkeling van onderhavig bouwplan als het ware het voorlopig sluitstuk is van verschillende dorpsuitbreidingen, zal het plangebied van gelijksoortige architectonische expressie moeten zijn, om een rustig beeld te waarborgen. Uiteraard is een 'eigen gezicht' wel van belang voor zowel de reguliere grondgebonden woningen als de semibungalows met patio en de locaties waar sprake moet zijn van een goede hoekoplossing. Daarnaast mag afleesbaar zijn dat de nieuwe invulling in een andere tijdsgeest tot stand is gekomen.

Met de inrichting van de woonstraten wordt een intiem en besloten verblijfsgebied gerealiseerd. Het besloten karakter van de woonstraten wordt versterkt doordat de woonbebouwing voornamelijk uit rijen bestaat. Bij de uitwerking van de bouwplannen zal – naast aan de in de Welstandsnota genoemde eisen - aan de volgende beeldkwaliteitseisen invulling gegeven moeten worden. Bij de hoekwoningen en bij de semi-bungalows met patio, wordt een parkeerplaats op eigen terrein voorzien. Voor het overige zijn kleine, groene dorpstuinen gewenst. Om dit te stimuleren zal, afhankelijk van het definitieve ontwerp, worden gekozen voor een groeninvulling in de voortuinen waarmee de woningen worden opgeleverd.

Voor de woningen gelden de volgende voorwaarden:

### Situering

Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn de bouwvlakken voor de woningen exact begrensd. De woningen dienen binnen de bouwvlakken zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart te worden gerealiseerd.



*Referentie hoekoplossing grondgebonden woning met garage*

### Massa en hoofdvorm grondgebonden woningen

- De hoofdmassa van grondgebonden woningen bestaat uit één of twee lagen met kap, hoofdzakelijk zadeldak waarbij de kaprichting vrij is, incidenteel (half)rond, plat of lessenaarsdak. Uitzondering hierop vormen de patio's die bestaan uit hoofdzakelijk één bouwlaag met een daaraan ondergeschikte tweede bouwlaag aan de straatzijde. Deze tweede bouwlaag dient een geringer oppervlak te beslaan dan de oppervlakte van de begane grond, zodat deze ook in massa ondergeschikt is.
- Voorkeur voor hoofdzakelijk langskap, afgewisseld met topgevel.
- De goothoogte is minimaal 3 meter en maximaal 6 meter.
- De nokhoogte is maximaal 9 meter. Voor patio's is deze maximaal 7 meter.
- De dakhelling is minimaal 35 graden, danwel een vlak dak bij patio's en gestapelde bouw.
- Dakkapellen dienen te worden mee ontworpen.

### Gevels

- De gevels zijn eenvoudig opgebouwd en hebben een rustig beeld.
- Bij voorkeur open gevels – voldoende ramen.
- De overgang van gevel naar dakvlak dient goed te worden gedimensioneerd.
- Bijzondere aandacht gevraagd voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast.
- Verticale gevelgeleding van zijgevels bij grondgebonden woningen door ondermeer topgevels, gevelopeningen en schoorstenen.
- Horizontale gevelbeëindiging door ondermeer plinten, goten en kaprichting.

### Materiaal en kleurgebruik

- Het materiaal moet passend zijn bij het dorpse karakter van de omgeving.
- Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik.
- Gevels: van lichte tot donkere baksteen (behoudens wit) of gekeimde gevels.
- Daken: gebakken pannen, niet glimmend.
- Kozijnen, draaiende delen en dakranden: hout variabel in kleuren met accenten.
- Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen.

Voor aanbouwen bij de woning en vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- De situering is minimaal 1,5 meter achter de voorgevel of denkbeeldige verlenging daarvan.



- De goothoogte is maximaal 3 meter.
- De nokhoogte is maximaal 5,5 meter.



*Referentie beeldkwaliteit woonstraat, trottoir en langsparkeren*

Terreinscheidingen maximaal 1 meter hoog voor de voorgevel en maximaal 2 meter hoog achter de voorgevel.

### **5.3. Volkshuisvesting**

Met o.a. de Structuurvisie plus zet de gemeente in op revitalisering van verouderend stedelijk gebied, waaronder onderhavige locatie. In de wijk heeft op meerdere plaatsen reeds herstructurering plaatsgevonden, zonder dat dit de stedenbouwkundige structuur wezenlijk heeft doen veranderen: linten blijven de structuurdragers en aangrenzende wijkjes zijn hieraan ondergeschikt. Kenmerkend is dat de wijkjes functioneel vrijwel uitsluitend gericht zijn op wonen en dat functiemenging geconcentreerd is in de linten. Deze structuur wenst de gemeente te behouden. Op de locatie wordt daarom de realisatie van grondgebonden woningen gewenst, maar geen menging met andere functies. Wel kent de wijk een gedifferentieerde opbouw (huur en koop in verschillende prijssegmenten). In aansluiting hierop worden binnen het plangebied verschillende woningtypen met gedifferentieerde prijzen, binnen de categorie middelduur, gerealiseerd. Met dit beleid beoogt de gemeente in te spelen op de behoefte op de woningmarkt aan een gedifferentieerd aanbod van wooneenheden.

Het bestemmingsplan zal de mogelijkheid bieden om vanuit stedenbouwkundig oogpunt een positieve toevoeging te doen aan de planmatige ruimtelijke structuur van de wijk.

Op de locatie kunnen 37 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. De woningen zijn opgenomen in het nieuwe Woningbouwprogramma 2010-2020 dat reeds door de gemeente is vastgesteld.

## **6. UITVOERINGSASPECTEN**

### **6.1. Handhaving**

Middels een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij wordt de realisatie en uitvoering van de plannen in de vorm van wederzijds bindende afspraken vastgelegd.

### **6.2. Economische uitvoerbaarheid**

Tussen de gemeente en initiatiefnemer zijn contractuele afspraken gemaakt over de planrealisatie en planexploitatie. Op basis daarvan acht de gemeente e.e.a. realiseerbaar.

De kosten voor het slopen van alle gebouwen van de voormalige bedrijfsverzamelgebouwen, zijn in deze exploitatie meegenomen. De initiatiefnemer is bereid medewerking te verlenen aan de overdracht van de gronden die deel uitmaken van de toekomstige openbare ruimte. Dit zal in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd worden. Tussen gemeente en initiatiefnemer zijn afspraken vastgelegd over de inbreng van gronden en grondopbrengsten. Tevens wordt gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld voor de planontwikkeling.

## 7. JURIDISCHE REGELING

### 7.1. Algemeen

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Uitgangspunt voor de regels is het handboek van de gemeente Valkenswaard, welke is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, onder meer met betrekking tot de anti-dubbeltelbepaling en het overgangsrecht, alsmede bij de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

*Hoofdstuk 1* bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

*Hoofdstuk 2* bevat de bestemmingen "Groen", "Tuin", "Verkeer" en "Wonen".

*Hoofdstuk 3* bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en een algemene afwijkingsregel.

*Hoofdstuk 4* bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

### 7.2. Artikelsgewijze toelichting

#### Hoofdstuk 1: Inleidende regels

##### *Begrippen*

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP 2008, de rest is afkomstig uit het handboek en zijn in de gemeente gebruikelijke definities.

##### *Wijze van meten*

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

## Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

### *Groen*

De centraal in het plangebied gelegen groenzone is bestemd als 'Groen'. Parkeervoorzieningen zijn hier niet toegestaan. In de regels is een maximale hoogte opgenomen voor de toegestane bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### *Tuin*

De voortuinen van de woningen zijn bestemd als 'Tuin'. Hier zijn onder voorwaarden erkers toegestaan. Voor de toegestane bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de regels maatvoeringsbepalingen opgenomen.

### *Verkeer*

De in het plan voorkomende wegen, paden, parkeervoorzieningen, en kleinere groenstructuren zijn bestemd als 'Verkeer'. Voor de bouwwerken is aangegeven welke bouwwerken zijn toegestaan, en voor een aantal bouwwerken is in de regels een maximale hoogte opgenomen.

### *Wonen*

Het bouwvlak is bestemd voor het hoofdgebouw (de woning). Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan zowel binnen als buiten het bouwvlak. Voor aan- en uitbouwen geldt aanvullend dat deze ook zijn toegestaan binnen de bestemming "Tuin", de diepte van de aan- en uitbouw binnen deze bestemming mag echter niet meer bedragen dan 1,5 m. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.

De woningen mogen uitsluitend in de bouwwijze "aaneengebouwd" of als "patiwoning" worden gebouwd, overeenkomstig de aanduiding "aaneengebouwd" en "patio". Voor de aaneengebouwde woningen is de goot- en bouwhoogte op de verbeelding begrensd. Voor de patiwoningen zijn de maximale hoogtematen in de regels aangegeven. De basisgoot- en bouwhoogte is maximaal 3,5 m (plat dak). Maximaal 50% van het hoofdgebouw mag echter een goot- en/of bouwhoogte hebben van maximaal 7 m (plat dak/ kap).

De goot- en bouwhoogte en de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt in de regels gereguleerd. De maximaal toegestane oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is conform de gemeentelijke standaard gesteld op 75 m<sup>2</sup>, waarbij het bebouwingspercentage van de gronden buiten het "bouwvlak" niet meer mag bedragen dan 50 %.

Opgemerkt dient te worden dat binnen de woonfunctie onder voorwaarden nevenactiviteiten worden toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Dit zijn de zogenaamde aan huis verbonden beroepen (zie begrippen).

### **Hoofdstuk 3: Algemene regels**

#### *Anti-dubbeltelbepaling*

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

#### *Algemene bouwregels*

In dit artikel is een regeling voor afwijkende – bestaande – maten opgenomen.

#### *Algemene gebruiksregels*

Hier is algemeen strijdig gebruik opgenomen. Het betreft gebruik voor seksinrichtingen.

#### *Algemene afwijkingsregels*

Het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

### **Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel**

#### *Overgangsrecht*

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

#### *Slotregel*

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

## **8. OVERLEG EN INSPRAAK**

### **8.1. Vooroverleg**

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan verschillende instanties. Hierop zijn de volgende reacties ontvangen:

- SRE, brief met kenmerk 20669\20670\HMMGE, gedateerd 17 mei 2010: Het plan is in overeenstemming met de door het SRE beoogde regionaal ruimtelijke ontwikkeling en het SRE heeft ten aanzien van dit plan dan ook geen opmerkingen;
- VROM, mail gedateerd 26-5-2010 (13:29), met als onderwerp "voorontwerpbestemmingsplan Kerkakkerstraat": Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.
- Waterschap De Dommel, brief met kenmerk U-10-03308, gedateerd 21 mei 2010: Het waterschap keurt het plan goed en geeft in deze brief een positief wateradvies af.

### **8.2. Inspraak**

Het college van b&w heeft ingestemd met de gemeentelijke reactie op de inspraakreacties ten aanzien van de gebiedsvisie 'Kerkakkerstraat'. De gebiedsvisie is vervolgens gewijzigd vastgesteld, waarbij een model is uitgewerkt met alleen grondgebonden woningen. Vervolgens is gestart met de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

### **8.3. Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 juli 2010 tot en met 11 augustus 2010 ter inzage gelegen. Op dinsdag 13 juli 2010 is er een inloopavond georganiseerd, deze avond is bezocht door ongeveer 60 personen. Voor de beantwoording van de ingediende zienswijzen en de aanpassingen naar aanleiding daarvan in het vastgestelde bestemmingsplan, wordt verwezen naar de verslaglegging in de zienswijzennota, die een losse bijlage vormt bij dit bestemmingsplan.

### **8.4. Vaststelling**

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan in haar vergadering van 29 juni 2011 gewijzigd vastgesteld. Daarbij is een amendement aangenomen waardoor de maximaal toegestane nokhoogte van de rijwoningen wordt verlaagd van 10 naar 9 meter. Dit is in de toelichting en op de verbeelding van het plan aangepast.