

A | a

BA

# **Bestemmingsplan Amundsenstraat**

Toelichting

*Gemeente Valkenswaard*

## Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Amundsenstraat
Auteur(s):	Willem van Wagenberg & Martijn Uijtendaal
Gemeente:	Valkenswaard
Projectnummer:	20009
Datum:	4 november 2024
Status:	Vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 <sup>E</sup> 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E <a href="mailto:contact@accentadviseurs.nl">contact@accentadviseurs.nl</a> I <a href="http://www.accentadviseurs.nl">www.accentadviseurs.nl</a>

Niets gebeurt zomaar.  
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor goed**

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

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plankarakter	5
1.3	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Plangebied</b>	<b>6</b>
2.1	Situering	6
2.2	Bestaande juridische regeling	8
<b>3</b>	<b>Planologisch kader</b>	<b>9</b>
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	16
<b>4</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>20</b>
4.1	Ruimtelijke en functionele kwaliteit	20
4.2	Fysieke milieuwaarden	20
4.3	Historische kwaliteit	33
<b>5</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>36</b>
5.1	Stedenbouwkundig plan	36
5.2	Verkeer en parkeren	37
<b>6</b>	<b>Uitvoeringsaspecten</b>	<b>41</b>
6.1	Handhaving	41
6.2	Economische uitvoerbaarheid	42
<b>7</b>	<b>Juridische regeling</b>	<b>44</b>
7.1	Algemeen	44
7.2	Artikelsgewijze toelichting	44
<b>8</b>	<b>Overleg en omgevingsdialog</b>	<b>51</b>
8.1	Vooroverleg en inspraak	51

**Bijlagen**

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Valkenswaard is voornemens om de locatie aan de Amundsenstraat in Valkenswaard te herbestemmen ten behoeve van de realisatie van 19 woningen. Het geldend bestemmingsplan 'Mozaïek' biedt niet de planologisch-juridische basis voor de gewenste ontwikkeling. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening benodigd. Hetgeen voorligt betreft de toelichting van het bestemmingsplan op basis waarvan planologische ruimte wordt geboden om de beoogde woningen te realiseren.

## 1.2 Plankarakter

Op onderdelen wijkt het beoogde plan af van het geldende planologische regime en is er sprake van een ontwikkelingsgericht karakter. De herziening heeft in hoofdzaak betrekking op een wijziging van de vigerende maatschappelijke- en sportbestemming naar een passende bestemming ten behoeve van de ontwikkeling van de woningen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een actuele maatwerkregeling toegepast, waarin de verschillende planonderdelen in onderlinge samenhang een planologisch-juridische vertaling krijgen.

## 1.3 Leeswijzer

Deze toelichting start na de inleiding in hoofdstuk 2 met een verdere toelichting van de bestaande situatie op de planlocatie. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau besproken. In het vierde hoofdstuk worden de omgevingsaspecten verantwoord, zoals bijvoorbeeld bodem, geluid en archeologie. Hoofdstuk 5 beschrijft het planvoornemen. De uitvoeringsaspecten worden besproken in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat de juridische regeling van het bestemmingsplan en in het laatste hoofdstuk wordt het overleg en de omgevingsdialog besproken.

## 2 Plangebied

### 2.1 Situering

De planlocatie is gelegen aan de Amundsenstraat in Valkenswaard. Een luchtfoto van de omgeving van de planlocatie is weergegeven in figuur 1.



*Figuur 1: luchtfoto omgeving planlocatie Amundsenstraat (oranje omcirkeld)*

Het plangebied betreft de voormalige locatie van een sporthal. Deze sporthal is inmiddels gesloopt. In het noordwesten van het plangebied is in de huidige situatie nog een buurthuis aanwezig.

Het percelen waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft, staan kadastraal bekend als gemeente Valkenswaard, sectie D, nummers 5880, 5881 en 5882. Het plangebied heeft een oppervlakte van 6.277 m<sup>2</sup>. Onderstaande afbeelding toont de kadastrale begrenzing van het plangebied.





*Figuur 2: kadastrale begrenzing planlocatie*

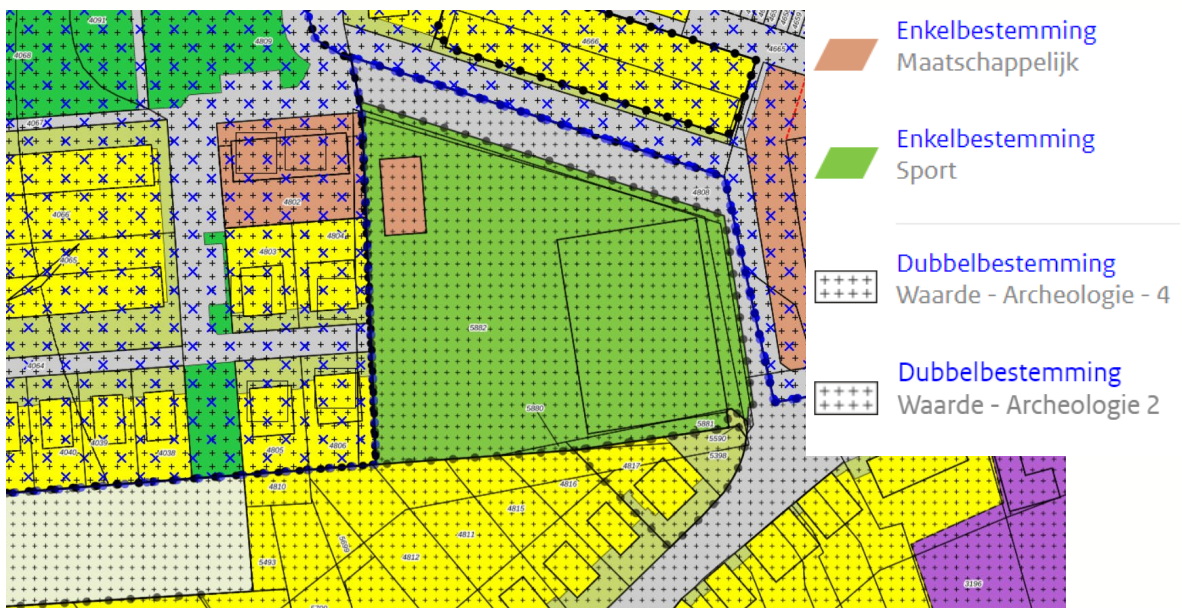
Onderstaande afbeelding toont het aanzicht van de huidige situatie op de planlocatie weer.



*Figuur 3: aanzichtfoto huidige situatie planlocatie (gezien vanaf het oosten)*

## 2.2 Bestaande juridische regeling

Voor het plangebied is op 25 april 2013 het bestemmingsplan Mozaïek vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Sport'. Daarnaast zijn er binnen het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4'. Een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Figuur 4: bestaande juridische regeling planlocatie

Het bouwplan van 19 woningen past niet binnen de bestemming Maatschappelijk en Sport. Daarom is een nieuw bestemmingsplan nodig om de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie mogelijk te maken.

## 3 Planologisch kader

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

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

- A Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- B Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
- C Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
- D Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- E Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
- F Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- G In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
- H Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
- I Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- J Beperken van klimaatverandering.
- K Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur.
- L Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
- M Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie.
- N Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).

- O Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- P Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
- Q Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
- R Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
- S Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
- T Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
- U Ontwikkelen van een duurzame visserij.

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

### 3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie biedt een integraal en vernieuwend kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op nationaal niveau. De structuurvisie schetst de drie ambities van het Rijk, tot 2040, namelijk concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze lange termijn ambities vloeien voort uit doelstellingen van het Rijk op de middellange termijn, tot 2028. De drie hoofddoelstellingen zijn concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig.

- **Concurrerend:** Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- **Bereikbaar:** Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
- **Leefbaar & veilig:** Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om deze drie doelen te doen slagen wordt in de SVIR beschreven dat het roer omgegooid moet worden. De ruimtelijke ordening moet zo dicht mogelijk staan bij diegene die het aangaat, de burgers en bedrijven. Daarnaast laat het Rijk meer over aan de provincies en gemeenten en komt de gebruiker meer centraal te staan. Verder staan in de SVIR 13 nationale belangen beschreven die nagekomen moeten worden bij nieuwe ontwikkelingen. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen nationale ambities, doelen of belangen die beschreven staan in de SVIR in het geding.



### 3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de ambities, doelstellingen en belangen uit de SVIR. Het gaat daarbij om de volgende nationale belangen die door de regels in het Barro beschermd worden.

- 1 Rijkswaagwegen
- 2 Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- 3 Kustfundament
- 4 Grote rivieren
- 5 Waddenzee en waddengebied
- 6 Defensie
- 7 Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- 8 Elektriciteitsvoorziening
- 9 Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- 10 Ecologische hoofdstructuur
- 11 Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- 12 IJsselmeergebied
- 13 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Wanneer er voor een nieuwe ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing gemaakt moet worden, is het van belang om de regels van het Barro in acht te nemen. In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van invloed op de nationale belangen beschreven in het Barro. Het is daarom niet nodig om voor de ontwikkeling op deze planlocatie aanvullende maatregelen te treffen.

### 3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Ten aanzien van woningbouwlocaties geldt op basis van jurisprudentie dat vanaf elf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

De beoogde ontwikkeling gaat het over het realiseren van 19 grondgebonden woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Er dient getoetst te worden aan kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de beoogde woningen.

### Kwantitatieve behoefte

Ter verantwoording van de kwantitatieve behoefte voor de realisatie van de woningen, wordt gebruik gemaakt van de cijfers die voortkomen uit 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020' van de provincie Noord-Brabant. Uit deze cijfers is af te leiden dat de bevolking binnen de provincie tussen 2020 en 2040 verwacht wordt toe te nemen met 230.535 inwoners. Deze bevolkingsgroei leidt tezamen met de vergrijzing en de individualisering tot een sterke groei van het aantal huishoudens. Hiermee groeit ook de behoefte aan woningen. In de periode 2020 tot 2040 zal de woningvoorraad in Noord-Brabant met ruim 182.895 woningen toe moeten nemen, om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en de bestaande woningtekorten terug te dringen.

Voor de regio Zuidoost-Brabant waar de gemeente Valkenswaard onderdeel van uitmaakt is tevens een bevolkingsgroei van 87.080 inwoners in de periode van 2020 tot 2040 geprognosticeerd. Specifiek voor de gemeente Valkenswaard is geprognosticeerd dat de woningvoorraad in de gemeente toeneemt van 14.805 woningen in 2020 naar 16.195 woningen in 2040. Dit resulteert in een netto toe te voegen woningvoorraad van 1.390 woningen. De beoogde planontwikkeling sluit daarmee aan op de provinciale- regionale- en gemeentelijke prognoses.

### Kwalitatieve behoefte

Ter verantwoording van de kwalitatieve behoefte voor de realisatie van de woningen wordt gekeken naar vigerende beleidsstukken op het gebied van wonen. Uit de woonvisie van de gemeente Valkenswaard is af te leiden dat de gemeente onder andere stuurt op betaalbare starterswoningen en wil inspelen op de vergrijzing binnen de gemeente. De herontwikkeling van het plangebied naar 19 grondebonden woningen voorziet in die vraag. Zo zijn de beoogde woningen – gezien de prijsklasse, grootte en ligging – interessant voor verschillende doelgroepen. Het planvoornemen sluit daarmee geheel aan op de het woningbouwbeleid van de gemeente Valkenswaard. De beoogde toekomstige plansituatie past op deze manier binnen de vastgelegde normen op kwalitatief niveau.

### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze omgevingsvisie bevat de visie van de provincie Noord-Brabant over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien, dit is de lange termijn visie. Daarnaast wordt ook de middel lange termijn visie besproken, tot 2030. De omgevingsvisie wordt omschreven als een wensbeeld dat richting geeft aan het formuleren van doelstellingen. Het is nadrukkelijk geen regionale strategie, blauwdruk of nieuw kader. De visie van de provincie is een verbonden, vernieuwend, welvarend en klimaatproof Brabant. Dit zorgt er voor dat Noord-Brabant een provincie is waar mensen goed wonen, werken en recreëren in 2050.

- **Verbonden:** Brabant maakt in 2050 gebruik van zijn centrale ligging door fysieke en sociaal-maatschappelijke verbindingen. Daarnaast zijn we met de gehele wereld verbonden via digitale verbindingen.
- **Vernieuwend:** In 2050 wil Brabant in netwerken actief samenwerken aan oplossingen voor uitdagingen met een maatschappelijk belang. Door fysieke en digitale ontmoetingsplaatsen weten partijen elkaar gemakkelijker te vinden.
- **Welvarend:** De internationale concurrentiepositie van Brabant is versterkt dankzij de voortrekkersrol in de transitie naar een duurzame en innovatieve economie, maar ook door het goede vestigingsklimaat voor kenniswerkers en bedrijven.
- **Klimaatproof:** Noord-Brabant is in 2050 energieneutraal. De uitstoot van broeikasgassen is dan fors verminderd door een samenwerking tussen bewoners, bedrijven, overheden, innovatieve- en kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties in Brabant.

De omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant gaat niet specifiek in op de sector wonen of op de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

### 3.2.2 Interim Omgevingsverordening

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit regels, waarvan de provincie het belangrijk vindt dat deze worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Noord-Brabant is opgedeeld in verschillende thema's, bijvoorbeeld stedelijk gebied of landelijk gebied. Figuur 5 geeft het thema van de planlocatie weer volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De planlocatie heeft het thema stedelijk gebied, concentratiegebied verstedelijking.





'Zorgvuldig ruimtegebruik' geldt als basisprincipe van de Interim omgevingsverordening en is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden daarom ook voorwaarden. De Laddertoets is opgenomen in paragraaf 3.1.3.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Interim Omgevingsverordening, aangezien de bouw van 19 woningen past binnen de hoofdregel van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De ontwikkeling is derhalve passend binnen de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

### 3.2.3 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze doelstellingen en ambities is het van provinciaal belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft vier regio's beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De voorgenomen planlocatie is gevestigd in de gemeente Valkenswaard en dus in de regio Zuidoost-Brabant. De regionale woningbouwafspraken voor Zuidoost-Brabant zijn vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Binnen het RRO zijn drie subregio's onderscheiden voor de differentiatie in de woningbouwopgave.

Voor de woningbouwafspraken in de subregio Eindhoven-Helmond is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2017 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Valkenswaard 825 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2029. De woningen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, passen binnen deze prognosecijfers.

#### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het provinciaal beleid.

### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Woonvisie regio Eindhoven – samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt

In de 'Woonvisie Regio Eindhoven - Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt' (vastgesteld op 28 juni 2012) zijn verschillende woonthema's uitgewerkt. Juist de specifieke kwaliteiten en identiteiten van de verschillende gemeenten dienen verder te worden versterkt. Dit is vooral een lokale verantwoordelijkheid. Mensen identificeren zich met hun straat, dorp of stad. Niet zozeer met een regio. Maar het is onvoldoende om uitsluitend op lokaal niveau naar oplossingen te zoeken. Zeker in de huidige woningmarkt. Het is daarom wenselijk om bepaalde vraagstukken regionaal te 'tackelen'. De regio kiest daarom drie belangrijke regionale woonthema's:

- oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten
- naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied
- duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad

De woningbouwontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, voorziet in de herontwikkeling van een braakliggend terrein binnen het stedelijk gebied. Hiermee wordt tevens ingespeeld op de huidige vraag naar woningen binnen de gemeente. Op deze manier wordt de ruimte op een duurzame manier benut en toekomstbestendig gemaakt.

#### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het regionaal beleid.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard

In deze structuurvisie van de gemeente Valkenswaard worden afwegingen gemaakt voor het ruimtelijke beleid in de toekomst. Het is een richtinggevend document, waarin voor alle partijen duidelijk wordt welk ruimtelijk beleid de gemeente Valkenswaard nastreeft.

Het doel van de Structuurvisie is een ruimtelijk toetsingskader bieden dat gericht is op de visie op hoofdlijnen voor de lange termijn. Het is naast een toetsingskader ook een inspiratiekader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Een ander doel van de Structuurvisie is een ruimtelijk en functioneel programma en uitvoeringsplan voor de korte en middellange termijn. Hierin staat beschreven hoe concrete plannen en projecten gerealiseerd gaan worden.

Omtrent het thema wonen worden de huidige situatie, de ambities en de actiepunten beschreven. De huidige situatie in Valkenswaard is een 'dubbele vergrijzing', er is een vestigingsoverschot van vitale en ondernemende 65-plussers. Daarnaast trekken jongeren weg uit Valkenswaard om vervolgens terug te keren met hun gezin. Het is de ambitie van de gemeente Valkenswaard om betaalbare starterswoningen te bouwen voor jongeren en gezinnen met kinderen. Als er gebouwd wordt voor de categorie 65+, dan moet vooral ingezet worden op nultredenwoningen, zorgwoningen en grondgebonden woningen, waardoor ze langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

De planlocatie is volgens de structuurvisie gelegen in het stedelijk gebied en ligt in de buurt van het woonlint en de te behouden/ontwikkelen bomenstructuur. Het planvoornemen op de planlocatie tast het woonlint en de te behouden/ontwikkelen bomenstructuur echter niet aan, omdat de planlocatie niet direct gelegen is aan het woonlint en de te behouden/ontwikkelen bomenstructuur.



Figuur 6: structuurvisiekaart met aanduiding planlocatie (oranje ster)

### 3.4.2 Nota ruimtelijke kwaliteit Valkenswaard

Voor de gemeente Valkenswaard is een Nota ruimtelijke kwaliteit opgesteld die toetsingscriteria bevat voor de verschillende themagebieden binnen de gemeente. De Nota ruimtelijke kwaliteit is vastgesteld op 24 maart 2016. Voor elke buurt in Valkenswaard is in de nota beschreven wat de kenmerken zijn. In de nota is het gebied ingedeeld in het deelgebied: Historische dorpslinten. Nieuwe bouw initiatieven worden getoetst aan de criteria van de nota.

Samenvatting ruimtelijke kenmerken:

- Historisch gegroeid langs belangrijke verbindingsweg.
- Afwisselende bebouwing van vrijstaande panden: oudere dicht op de weg, nieuwere panden verder van de weg met voortuin.
- Bouwhoogte varieert van 1 á 2 bouwlagen met kap, soms drie bouwlagen in geval van nieuwere gebouwwormen zoals appartementen langs de historische invalswegen.
- Individuele bebouwing op ruime kavels, verschillen in dichtheid en bebouwingstypologie, soms nog onbebouwde plekken aanwezig.
- Stenig karakter van straatprofiel, veelal weinig openbaar groen.
- Overgangen van openbare ruimte naar privé: lage hagen, muurtjes of hekjes al dan niet gecombineerd.

Binnen de Nota ruimtelijke kwaliteit is voor het plangebied een bijzonder toetsingsniveau opgenomen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied moeten voldoen. Door middel van dit planvoornemen worden de karakteristieken van het plangebied verder beschermd. Er zal een afwisselende bebouwing van oudere en nieuwere panden bij elkaar ontstaan. Daarnaast bestaat het planvoornemen uit verschillende bebouwingstypologieën en behoudt het gebied het stenig karakter van het straatprofiel door middel van de nieuwe woningen. Het planvoornemen sluit daarmee aan op de Nota ruimtelijke kwaliteit.

### 3.4.3 Woningbouwbeleid

In 2013 is een Woningmarktonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek had tot doel de ontwikkeling van de woningbehoefte in zowel kwantitatieve, als kwalitatieve zin in kaart te brengen. Aan de hand van de onderzoeksresultaten heeft de gemeente een Woonvisie 2014-2020 opgesteld. Naar aanleiding van de vastgestelde provinciale prognose naar de bevolkings- en huishoudensontwikkeling van oktober 2014 en de reeds in 2014 gebouwde/gesloopte aantallen woningen geldt voor de gemeente Valkenswaard een woningbouwbehoefte van 877 woningen in de periode 2015 tot en met 2024. De gemeente conformeert zich bij raadsbesluit van 24 september 2015 aan de prognoses en heeft middels ditzelfde raadsbesluit haar woningbouwplannen geprioriteerd.

Hierbij is beoordeeld in hoeverre de woningbouwplannen aansluiten bij de behoefte (totaal voor Valkenswaard), bij de voor Valkenswaard relevante doelgroepen, bij de markt vraag en bij de noodzaak om de plannen daadwerkelijk tot realisatie te kunnen brengen. Ook zijn de plannen integraal getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking en ruimtelijke, kwalitatieve criteria. Het woningbouwprogramma richt zich op de nieuwbouwplannen.

Deze ontwikkeling van 19 woningen sluiten aan bij de ontwikkelingen en de behoefte voor betaalbare starterswoningen in de gemeente Valkenswaard. Het gaat hierbij om grotendeels betaalbare woningen voor jongeren of gezinnen met kinderen, welke volgens de structuurvisie van de gemeente Valkenswaard hard nodig zijn. Het planvoornemen sluit daarmee aan op de het woningbouwbeleid van de gemeente Valkenswaard.

#### 3.4.4 Agenda 22

Sinds de ratificatie van het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap zijn gemeenten verplicht om invulling te geven aan dit verdrag. De bedoeling van het verdrag is dat de samenleving ervoor zorgt dat er zo weinig mogelijk obstakels -letterlijk en figuurlijk- zijn voor mensen met een handicap. Dit is samengevat in een 22-tal regels, de zogenaamde Agenda 22.

De gemeente Valkenswaard wil voldoen aan het wettelijk kader en geeft daar zoveel als mogelijk uitvoering aan. Daartoe is op 19 april 2018 het beleidskader "Kadernota toegankelijk Valkenswaard 2018-2021" vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens is eind 2018 de "Uitvoeringsnota Toegankelijk Valkenswaard" vastgesteld. Het doel van deze uitvoeringsnota is ervoor te zorgen dat mensen met een beperking effectief en op voet van gelijkheid kunnen meedoen in de samenleving, in de breedste zin van het woord. Het betreft toegankelijkheid op allerlei terreinen: arbeid, onderwijs, wonen, verkeer en vervoer, zorg, ondersteuning, sport, cultuur, vrijetijdsbesteding en uitgaan. Daarbij gaat het niet alleen om toegankelijkheid van de openbare ruimte en van gebouwen, maar ook om bijvoorbeeld digitale toegankelijkheid van de website.

Een speerpunt van het beleid is dat de openbare ruimte in Valkenswaard zo veel als mogelijk toegankelijk is voor iedereen, met of zonder beperking. Een ander speerpunt is dat het vastgoed van de gemeente Valkenswaard zoveel als mogelijk toegankelijk is voor iedereen, met of zonder beperking. Nieuwe bouwwerken worden door de gemeente Valkenswaard getoetst aan het bouwbesluit, een Algemene maatregel van bestuur (AMvB). Hierin zijn vaste criteria opgenomen waaraan alle bouwwerken moeten voldoen en daarmee wordt de toegankelijkheid zoveel mogelijk gewaarborgd. Bovendien moet volgens het bouwbesluit rekening worden gehouden met bijvoorbeeld blindegeleidestroken, trottoirverlagingen, automatische deuren, juiste manieren van bestrating en putdeksels. De regels uit de Agenda 22 worden hiermee gewaarborgd.

Voor onderhavig bestemmingsplan worden de speerpunten uit het beleid meegenomen tijdens de verdere uitwerkingen van het plan.

#### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het gemeentelijk beleid.

## 4 Bestaande situatie

### 4.1 Ruimtelijke en functionele kwaliteit

#### 4.1.1 Ruimtelijke structuur

Het deelgebied Mozaïek is gelegen aan weerszijden van de Kromstraat ten zuidwesten van de kern Valkenswaard. Het is het uiterste punt van het landschapspark van Valkenswaard-Zuid en is op te vatten als een groene wig in de stedelijke omgeving. In het deelgebied zijn twee belangrijke bebouwingslinten aanwezig, dit zijn de Kromstraat en de Luikerweg. De Kromstraat deelt het gebied in twee gedeeltes. Het gebied waar met name wordt gewoond heeft een groen karakter met diverse agrarische percelen.

#### 4.1.2 Functionele structuur

Het woongebied Mozaïek heeft een landelijk karakter en bevindt zich ten zuidwesten van het centrum van Valkenswaard en is bereikbaar via de Kromstraat en de Luikerweg. Daarnaast grenst het gebied aan de westzijde aan het buitengebied en aan de zuidzijde aan een woongebied. De woonfunctie is de belangrijkste functie in het plangebied en blijft in stand.

### 4.2 Fysieke milieuwaarden

#### 4.2.1 Water

Het uitvoeren van een watertoets is sinds 1 november 2003 een verplichting voor bestemmingsplannen van de Wet ruimtelijke ordening. Water is een belangrijk aspect bij ruimtelijke ordening. Verdrogingsverschijnselen, hoogwatersituaties en effecten van klimaatverandering tonen het belang van water in de ruimtelijke ordening aan. De kern van het waterbeleid is het maken van ruimte voor water in plaats van ruimte te onttrekken aan water. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om te komen tot een gezond, veilig en duurzaam watersysteem.

#### Beleidskader

##### Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap staan beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor de toekomstige leefomgeving'.

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

Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevens.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- wat schoon is moet schoon blijven.

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

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

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

#### **Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2023-2027**

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2023-2027 is begin 2023 vastgesteld. In het GRP is onder meer bepaald dat nieuwe ontwikkelingen hydrologisch neutraal dienen te zijn. Het is daarbij van belang dat het stedelijk watersysteem een robuuste en begrijpbare werking heeft. Op basis van het GRP geldt de inspanningsverplichting dat voor her in te richten verhard oppervlak het hemelwater op eigen terrein geborgd moet worden, met toepassing van de volgende bergingseis:

- bij toename verhard oppervlak tot 500 m<sup>2</sup>: 20mm
- bij toename verhard oppervlak vanaf 500 m<sup>2</sup>: 60 mm
- bij herinrichtingen waar minder verhard oppervlak terug komt dan in de oorspronkelijke situatie dient er 20 mm waterberging gerealiseerd te worden als het totale verhard oppervlak >200 m<sup>2</sup> betreft.

#### **Huidig watersysteem**

##### **Oppervlaktewater**

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Daarnaast is er in de directe omgeving van het plangebied eveneens geen oppervlaktewater aanwezig.



## Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 4.2.2) blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem. De waterdoorlatendheid is goed.

## Hemelwater

### Toename verhard oppervlak

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het verharde oppervlak in de voormalige situatie en de toekomstige situatie.

onderdeel	voormalige situatie	toekomstige situatie
bebouwing	1.730 m <sup>2</sup>	1.407 m <sup>2</sup>
erfverharding	1.905 m <sup>2</sup>	918 m <sup>2</sup>
verharding openbare ruimte	560 m <sup>2</sup>	1.075 m <sup>2</sup>
<b>totaal</b>	<b>4.195 m<sup>2</sup></b>	<b>3.400 m<sup>2</sup></b>

Tabel 1: verhard oppervlak

Het planvoornemen voorziet in een afname van 795 m<sup>2</sup> aan verharding.

### Berekening bergingsopgave

Volgens het vGRP 2023-2027 van de gemeente Valkenswaard geldt voor een herinrichting waarbij minder verhard oppervlak terugkomt dan in de oorspronkelijke situatie dat er 20 mm waterberging gerealiseerd moet worden als het totale verhard oppervlak groter is dan 200 m<sup>2</sup>. Daarom geldt in dit geval een compensatieverplichting van 20 mm per m<sup>2</sup>. Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de minimale bergingseis omtrent de toename van het verhard oppervlak 68 m<sup>3</sup> bedraagt.

De exacte locatie, dimensionering en uitwerking van het bergingssysteem zal in samenspraak met de gemeente (bij de uitwerking van het bouwplan) nader worden bepaald. Voor alle oplossingsrichtingen geldt sowieso dat het regenwater en afvalwater gescheiden zal worden ingezameld en zal worden aangesloten op het gemengde riool van de gemeente.

## Conclusie

Het aspect water vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

#### 4.2.2 Bodem

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is in 2020 een verkennend bodemonderzoek verricht. Dit is een verplichting die voortvloeit uit het Besluit ruimtelijke ordening. Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. De bijbehorende onderzoeksrapportage is als bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd.

##### Resultaten onderzoeken

Tijdens de veldinspectie op de planlocatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. Daarnaast zijn in het opgeboorde bodemmateriaal zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met cadmium. De ondergrond is (plaatselijk) licht verhoogd met cadmium en PCB en plaatselijk sterk verhoogd met PAK. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met xylenen en naftaleen. Om een beeld te krijgen van de omvang van de verontreiniging heeft een nader bodemonderzoek plaatsgevonden. Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 aan de toelichting toegevoegd.

De sterke verontreiniging met PAK die tijdens het verkennend bodemonderzoek in 2020 is aangetroffen, is nu niet meer aangetroffen. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er vanuit milieuhygiënische oogpunt geen belemmeringen voor de geplande realisatie van woningen op de locatie.

##### Conclusie

Het aspect bodem vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

#### 4.2.3 Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking gesteld. Deze wet regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa. De bescherming is specifiek gericht op de bescherming van dieren, planten, bossen en andere houtopstanden. Een quickscan natuurwetgeving is nodig om inzicht te geven in het mogelijke effect van een nieuwe ontwikkeling op beschermde flora, fauna, Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden.

##### Quickscan natuurwetgeving

De quickscan natuurwetgeving is uitgevoerd door Ecologica op 30 augustus 2019 en is aan deze toelichting toegevoegd als bijlage 3. Er is een gebiedsbezoek uitgevoerd op 30 augustus 2019. In aanvulling op het gebiedsbezoek is tevens de NDFF (Nationale Databank Flora en Fauna) geraadpleegd om het voor komen van beschermde soorten in en in de omgeving van het plangebied inzichtelijk te krijgen.

### **Grondgebonden zoogdieren**

Het plangebied bestaat geheel verhard dan wel gecultiveerd terrein en een natuurlijke vegetatie is geheel afwezig. Het onderzoeksgebied is gezien het geringe oppervlak en beperkt aanwezige beschutting alleen geschikt voor enkele kleine niet-kritische grondgebonden zoogdieren, zoals muizen en spitsmuizen en wellicht egels. Echter, voor deze soorten geldt een provinciale vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming in het kader van de voorgenomen maatregelen. Streng beschermde grondgebonden soorten zijn in het plangebied en haar directe omgeving niet te verwachten. De hoeveelheid bomen is te gering en biedt vrijwel geen foerageermogelijkheden voor eekhoorns. Het gebouw is niet toegankelijk voor steenmarters, waardoor streng beschermde soorten met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid zijn uit te sluiten. Geschikt biotoop voor in de ruimere omgeving voorkomende soorten ontbreekt. Nader onderzoek naar deze soorten of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

### **Vogels**

Binnen het onderzoeksgebied zijn in de bomen en heesters (potentiële) broedlocaties aanwezig. De bebouwing lijkt voor dit doel geheel ongeschikt te zijn. Ook gebouw bewonende soorten met een jaarrond beschermd nest, zoals de huismus of de gierwaluw zijn niet te verwachten aangezien het gebouw niet voldoet aan de eisen die beide soorten stellen. Andere soorten met een jaarrond beschermd nest worden niet verwacht. Verwijderen van opgaand groen dient buiten de broedperiode plaats te vinden.

### **Planten, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden**

Het plangebied, en overigens ook de omgeving daarvan, is in zijn geheel niet geschikt voor beschermde planten, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden. Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater, het geringe oppervlak en het ontbreken van geschikt habitat in het plangebied en de directe omgeving ervan is de aanwezigheid van deze soorten met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uit te sluiten. Derhalve is aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag niet nodig.

### **Vleermuizen**

Essentiële foerageergebieden of vliegroutes van vleermuizen zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming als deze noodzakelijk zijn voor het functioneren van voortplantings- of rustplaatsen van vleermuizen. Het plangebied is echter te klein om van wezenlijk belang te zijn als foerageergebied. Het maakt hoogstens een marginaal onderdeel uit van een veel groter geheel. Het gebied is ook te klein om als wezenlijk onderdeel van een vaste vliegroute te fungeren. Ook zijn er geen lijnvormige elementen van voldoende omvang aanwezig binnen of aansluitend op het plangebied. Essentiële vliegroutes zijn dan ook niet te verwachten.

Binnen het onderzoeksgebied zijn enkele bomen aanwezig. Deze zijn te klein en te goed onderhouden en bevatten geen voor vleermuizen geschikte holtes en scheuren. Verblijfplaatsen in bomen zijn dan ook niet te verwachten. In de laagbouw van de sporthal zijn enkele gaten en spleten aanwezig die vleermuizen toegang tot het pand kunnen verschaffen. In de omgeving van het plangebied zijn ook meerdere soorten vleermuizen waargenomen, waaronder de gewone en ruige dwergvleermuis en de gewone en grijze grootoorvleermuis. De aanwezigheid van verblijfplaatsen kan om deze reden niet worden uitgesloten. Aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen is dan ook noodzakelijk.

#### Aanvullend onderzoek vleermuizen

Uit de quickscan kwam naar voren dat aanvullend onderzoek naar gebouw bewonende vleermuizen noodzakelijk is. In het kader van de Wet natuurbescherming is daarom in kaart gebracht wat de huidige situatie in het plangebied is ten aanzien van deze soortgroep. De onderzoeksrapportage is als bijlage 4 aan deze toelichting toegevoegd. Hieronder volgt de conclusie.

Er zijn tijdens het veldonderzoek twee vleermuissoorten waargenomen; de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. In directe omgeving van het plangebied is een kraamkolonie gewone dwergvleermuis aanwezig die twee verblijfplaatsen heeft, namelijk een niet nader geïdentificeerde verblijfplaats langs de school en het huis in de Kromstraat net ten zuiden van het plangebied.

Die dieren verhuizen in de loop van het seizoen wat normaal is. De twee waargenomen laatvliegers hebben wellicht hun verblijfplaats in de woningen ten westen van de sporthal. De sporthal zelf speelt geen rol als verblijfplaats voor een grote groep vleermuizen. Verblijfplaatsen zijn tijdens het onderzoek niet aangetroffen. De bomenrij langs de Amundsenstraat moet worden gezien als onderdeel van een vaste vliegroute en essentieel foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis en in mindere mate voor laatvlieger. Deze bomenrij dient te worden behouden. Tijdens de verdere uitvoer van de werkzaamheden (inclusief eventuele vervangende nieuwbouw) dient deze structuur onverlicht te blijven.

### AERIUS berekening

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Een van deze negatieve effecten betreft het aspect stikstof. Overbelasting met stikstofdepositie vormt al jarenlang een probleem voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen in veel Natura 2000-gebieden, als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken.

De stikstofdepositie is berekend door middel van een AERIUS berekening (november 2023). De AERIUS berekening is uitgevoerd voor de aanlegfase en de gebruiksfase. De rekenresultaten zijn niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. De stikstofrapportage is toegevoegd als bijlage 5. Het aspect stikstof vormt hierdoor geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

#### 4.2.4 Geluid

In de Wet geluidhinder worden verschillende objecten, waaronder woningen, beschermd tegen bijvoorbeeld weglawaai en industrielawaai. De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten is geregeld in diezelfde wet. In een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. In het onderzoek wordt de geluidsbelasting op de gevels van het te realiseren woongebouw inzichtelijk gemaakt en getoetst aan het wettelijk kader. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 6 aan deze toelichting toegevoegd.

Uit het onderzoek is gebleken dat voor de meeste woningen zonder meer een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Voor enkele woningen is sprake van een geringe overschrijding van de geluidsbelasting op de gevel. Deze overschrijding is echter zo gering, dat ook voor deze woningen door het treffen van goede geluidsisolerende gevelmaatregelen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

#### 4.2.5 Luchtkwaliteit

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

### Goed woon- en leefklimaat

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. De monitoringstool die in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is opgesteld, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit de monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>x</sub>) ter plaatse van het meest relevante meetpunt (31029 Dommelseweg, Valkenswaard) zijn in onderstaande tabel opgenomen.

categorie	grenswaarde	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO <sub>2</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	<15,9 µg/m <sup>3</sup>	<11,7 µg/m <sup>3</sup>
jaargemiddelde concentratie PM <sub>10</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	<16,6 µg/m <sup>3</sup>	<14,5 µg/m <sup>3</sup>
jaargemiddelde concentratie PM <sub>2.5</sub>	25 µg/m <sup>3</sup>	<9,4 µg/m <sup>3</sup>	<7,7 µg/m <sup>3</sup>
overschrijdingsdagen per jaar- gemiddelde concentratie PM <sub>10</sub>	35 dagen	6 dagen	6 dagen

Tabel 2: resultaten NSL monitoringstool

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

### Effecten op de omgeving

De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat enkele categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Een project met maximaal 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg is zo'n geval. Het planvoornemen omvat 19 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

#### 4.2.6 Milieuhygiënische aspecten bedrijven

Bedrijfsactiviteiten kunnen een milieu-uitstraling hebben op de omgeving en daardoor hinder of gevaar opleveren voor. Daarom moet getoetst worden dat:

- het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op omliggende milieugevoelige objecten, zoals woningen;
- omliggende bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed hebben op de nieuwe woningen binnen het plangebied.

De handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009) bevat richtafstanden voor diverse bedrijfstypen en vormt de basis voor deze toetsing.

### Omgevingstype

Het omgevingstype van het planvoornemen is gemengd gebied. In de omgeving is sprake van matige tot sterke functiemenging. Zo zijn er in de directe omgeving naast woningen, ook een basisschool, winkels en horeca te vinden.

### Invloed plan op omgeving

Het planvoornemen betreft woningbouw. Woningen worden algemeen geacht geen milieu-uitstraling naar de omgeving te hebben.

### Invloed omgeving op plan

Onderstaande tabel geeft een overzicht van nabijgelegen bedrijvigheid met bijbehorende richtafstanden binnen omgevingstype 'gemengd gebied'. Daarnaast wordt de werkelijke afstand tot het plangebied getoond.

bestemming	bedrijvigheid	grootste richtafstand	afstand tot plangebied
maatschappelijk	basisschool	10 meter	9 meter
bedrijf	busremise	50 meter	50 meter
detaillhandel	verschillende winkels	0 meter	140 meter
horeca	verschillende horeca	10 meter	75 meter

Tabel 3: omliggende bedrijvigheid plangebied

Aan de grootste richtafstand van de nabijgelegen basisschool op het gebied van geluid kan het planvoornemen niet voldoen. Immers ligt het plangebied binnen 10 meter van het bestemmingsvlak. Echter zullen de geluidsgevoelige objecten (woningen) in de beoogde situatie niet op de grens van het plangebied liggen. De toekomstige bouwvlakken liggen op 15 meter van de bestemming 'maatschappelijk', waardoor de nieuwbouwwoningen niet binnen de milieuzonering van de basisschool liggen.

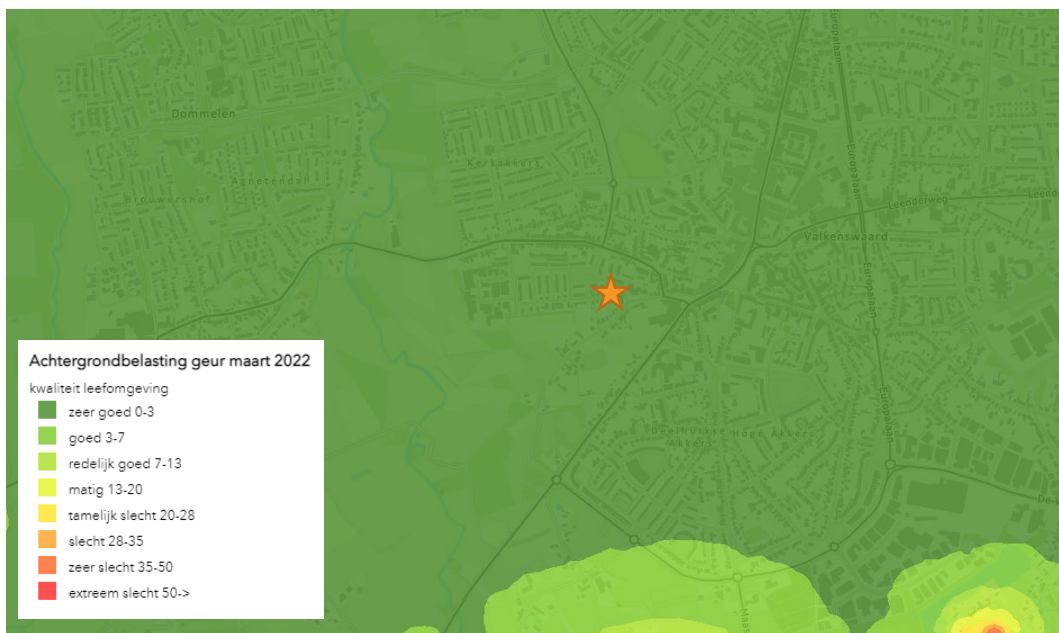
### Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

#### 4.2.7 Geurhinder veehouderijen

In de omgeving van veehouderijen kan sprake zijn van geurhinder. In geval van een planvoornemen met geurgevoelige objecten moet worden aangetoond dat het planvoornemen niet leidt tot belemmering van veehouderijen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De nieuwe woningen van het planvoornemen betreffen nieuwe geurgevoelige objecten. Beoordeling van het aspect geurhinder veehouderijen is noodzakelijk.

Het plangebied is onderdeel van de bebouwde kom van Valkenswaard. Er is geen sprake van een nieuwe belemmering van veehouderijen, omdat er al woningen op kleinere afstand tot omliggende veehouderijen staan. Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat is de achtergrondgeurbelasting van belang.



Figuur 7: uitsnede kaart achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB)

Uit de kaart volgt dat het plangebied in een zone met een zeer goed woon- en klimaat ligt.

### Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

#### 4.2.8 Volksgezondheid

In aanloop naar de Omgevingswet, waarin het gaat om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, heeft het aspect volksgezondheid de laatste jaren ook aandacht gekregen in bestemmingsplannen. Activiteiten die negatief effect kunnen hebben op de volksgezondheid zijn veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen.



### Veehouderijen

Uit onderzoek is gevestigd dat het langdurig verblijven nabij veehouderijen (met name geitenhouderijen en intensieve veehouderijen) tot een verhoogde kans op ziekten aan de luchtwegen kan leiden. Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot het verblijf van grotere groepen personen nabij veehouderijen.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 – die bedoeld is voor de nieuwvestiging of uitbreiding van veehouderijen – biedt een stappenplan dat ook deel geschikt is voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen. In de handreiking zijn afstanden genoemd, waarbinnen de volksgezondheid een rol kan spelen, te weten:

- geitenhouderijen: binnen een afstand van 2 kilometer tot nieuwe woningen;
- pluimveehouderijen: binnen een afstand van 1 kilometer tot nieuwe woningen;
- overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter tot de bebouwde kom.

#### Analyse

Aan bovenstaande richtafstanden kan worden voldaan. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

### Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze kunnen gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen vervliegen tijdens het aanbrengen. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd, waarbinnen in beginsel geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd.

#### Analyse

Het planvoornemen ligt niet nabij een perceel waarop boom- of fruitteelt plaatsvindt, er hoeft geen rekening te worden gehouden met spuitzones.

### Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid van opgroeiende kinderen. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

#### Analyse

Het planvoornemen ligt op relatief grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk circa 5,3 kilometer. Het schadelijke magneetveld strekt zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uit. Er is geen nader onderzoek nodig.

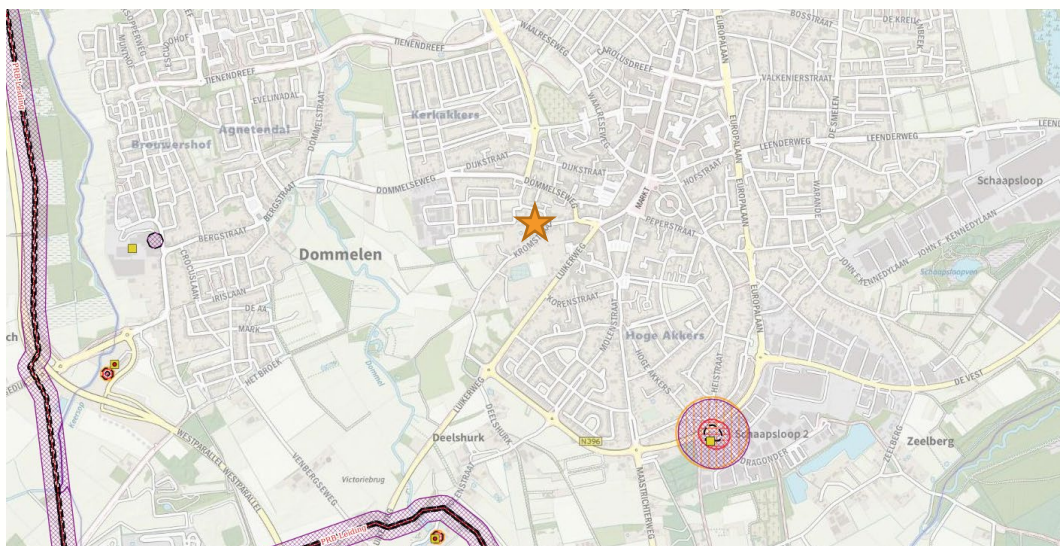
### Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

#### 4.2.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het beleid omtrent externe veiligheid richt zich op het beheersen en voorkomen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport tegenover kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuen en groepen tegen ongevallen met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het realiseren van kwetsbare objecten, is de planlocatie bekeken via [ev-signaleringskaart.nl](http://ev-signaleringskaart.nl). Deze website geeft inzicht in de mogelijke veiligheidsrisico's op de desbetreffende locatie. Er is gekeken naar de themakaarten 'inrichtingen RRGs', 'basisnetroutes', 'buisleidingen' en 'andere relevante bronnen'. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart. Hieruit blijkt dat er geen risicobronnen in of in de nabijheid van het plangebied te vinden zijn.



Figuur 8: uitsnede signaleringskaart externe veiligheid met aanduiding plangebied (oranje ster)

#### 4.2.10 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r-(beoordelings)plicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

Het planvoornemen valt aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van onderdeel D 11.2 van de bijlage behorende tot het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.). De voorgenomen ontwikkeling voldoet echter niet aan de opgenomen drempelwaarden in kolom 2 (gevallen). Als drempelwaarde is immers opgenomen dat de activiteit betrekking zou moeten hebben op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aangesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloerooppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer heeft. De beoogde planontwikkeling omvat 19 nieuwe woningen. Het planvoornemen blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde drempelwaarden. Desondanks is een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling nodig. De aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling is als bijlage 7 bijgevoegd.

### 4.3 Historische kwaliteit

#### 4.3.1 Archeologie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het beheer en behoud van het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet maakt samen met de toekomstige Omgevingswet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Daarnaast bevat de Erfgoedwet regels voor de omgang met archeologie in het algemeen.

Het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd door Transect op 26 februari 2020. Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een hoge verwachting heeft op het aantreffen van archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen. Deze verwachting is gebaseerd op de vermoedelijke ligging van het plangebied op de flank van een dekzandrug nabij een beekdal en de historische kern van Valkenswaard. In de omgeving van het plangebied zijn reeds vondsten aangetroffen uit de IJzertijd tot en met de Late Middeleeuwen, direct ten noorden van het plangebied is een akkerlaag met daarin een scherf Romeins aardewerk aangetroffen. Uit de Nieuwe tijd worden uitsluitend sporen van landgebruik verwacht, gezien de onbebouwde staat van het plangebied op kaarten uit de periode 1811-1955.

Tijdens het veldonderzoek is onder een oud bouwlanddek of een pakket ophoogzand een oude akkerlaag in de top van het dekzandpakket aangetroffen, vanaf een diepte van 55-120 cm -Mv (23,73-24,38 m +NAP). In en direct onder deze akkerlaag zijn archeologische resten daterend vanaf het Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen aan te treffen. Naar verwachting zullen de aan te treffen resten met name bestaan uit grondsporen samenhangend met nederzettingsterreinen, sporen van terreininrichting, grafvelden en sporen van (agraris) landgebruik. Deze archeologische resten zijn ook aan te treffen ter plaatse van de bestaande bebouwing en de asfaltverharding. De bestaande funderingen, met een diepte van circa 100 cm -Mv, hebben de archeologische resten beperkt aangetast, maar dit betreffen gezien de fundering op poeren en balken waarschijnlijk slechts lokale verstoringen.

#### Advies en conclusie

In het plangebied is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten vanaf een diepte van 55-120 cm -Mv (23,73-24,38 m +NAP). Ten aanzien van de voorgenomen ingrepen om in de toekomst woningbouw mogelijk te maken, adviseren wij daarom om een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een IVO-P in de variant 'archeologische begeleiding'. Voor een IVO-P 'archeologische begeleiding' dient, evenals ander gravend onderzoek, de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Valkenswaard dient te worden beoordeeld en goedgekeurd.

Er wordt naar aanleiding van bovenstaand advies een aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd op de planlocatie.

#### 4.3.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de Cultuurhistorische beleidskaart die onderdeel uitmaakt van de Erfgoedkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



*Figuur 9: uitsnede cultuurhistorische beleidskaart met indicatieve aanduiding plangebied (oranje cirkel)*

Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals op de Cultuurhistorische beleidskaart is af te leiden.

## 5 Planbeschrijving

### 5.1 Stedenbouwkundig plan

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling 19 nieuwbouwwoningen. Onderstaande afbeelding toont de mogelijke inrichting van het plangebied.



*Figuur 10: impressie mogelijke inrichting plangebied*

#### Stedenbouwkundige opzet

Op basis van de ambities en de uitgangspunten die voortvloeien uit de analyse van het plangebied is een stedenbouwkundige verkaveling opgesteld. Het plan gaat uit van 19 grondgebonden woningen onderverdeeld in 15 rij- en 4 vrijstaand (geschakelde) woningen. In het plan is aan de westzijde aansluiting gezocht bij de bestaande vrijstaande woningen aan de Scottstraat. Richting de kruising met de Amundsenstraat en de Kromstraat wordt het plan wat intensiever bebouwd met rijwoningen. De woningen worden ontsloten via een verbindingsweg tussen de Amundsenstraat en de Scottstraat. Langs deze verbindingsweg worden parkeercoffers aangelegd. De positionering van de parkeerplaatsen wordt later uitgewerkt. Bij voorkeur worden de parkeercoffers afgewisseld met groen.



### Typologie

In het plan zijn de nodige rijwoningen opgenomen om zoveel mogelijk te bouwen voor de doelgroep jongeren en jonge gezinnen. Hierbij gaat het om 'betaalbare' koopwoningen. Voor de gemeente Valkenswaard is het belangrijk dat jongeren en jonge gezinnen in de (eigen) gemeente terecht kunnen voor een woning. Als er onvoldoende aanbod aan woningen is, dan trekken zij weg of kunnen zij hier niet komen wonen. Omdat Valkenswaard vergrijsst en ontgroent, wil de gemeente met name op deze doelgroepen inzetten.

### Groen

Daarnaast zal is in het plan veel ruimte voor groen opgenomen. Zo zal de bomenrij aan de noordzijde van het plangebied behouden worden.

### Beeldkwaliteit

Voor het aspect stedenbouw is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vormt, na vaststelling door de gemeenteraad, het toetsingskader voor de welstand en treedt daarmee in de plaats van de Nota ruimtelijke kwaliteit. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage 9 aan de toelichting toegevoegd.

Voor de woningbouwontwikkeling Amundsenstraat zijn criteria opgesteld die eisen stellen aan bouwwerken in relatie tot de omgeving van dat bouwwerk: gebiedsgerichte welstandscriteria. Met de gebiedsgerichte criteria wordt ervoor gezorgd dat bij de ontwikkeling van de woningbouwontwikkeling samenhang binnen de deelgebieden ontstaat en de ontwikkelingen passen bij het beoogde ambitieniveau van beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

## 5.2 Verkeer en parkeren

### 5.2.1 Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie zijn de kengetallen uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (2018) gehanteerd. Specifiek gelden de gemiddelde kencijfers voor 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Onderstaande tabel bevat de berekening van de verkeersgeneratie. Daarnaast is in de tabel het aantal verkeersbewegingen meegenomen van de voormalige sporthal.

	typologie	m <sup>2</sup> / aantal	maximaal kencijfer	verkeersgeneratie
voormalige sporthal	sporthal	1.573 m <sup>2</sup>	10,8 (per 100 m <sup>2</sup> , per etmaal)	169,9

	<b>totaal</b>	<b>1.573 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>169,9</b>
toekomstige ontwikkeling	koop, huis, vrijstaand	4	8,6 (per woning, per etmaal)	34,4
	koop, huis, tussen/hoek	15	7,5 (per woning, per etmaal)	112,5
	<b>totaal</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>146,9</b>

Tabel 4: berekening verkeersgeneratie

In de toekomstige situatie zijn 147 verkeersbewegingen per etmaal te verwachten, terwijl als gevolg van de voormalige sporthal er 170 verkeersbewegingen per etmaal plaatsvonden. Als gevolg van de ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen af met 23 verkeersbewegingen per etmaal. Het planvoornemen vormt hiermee geen onevenredige hinder op de omgeving op het gebied van verkeersbewegingen.

## 5.2.2 Parkeren

### Parkeerbehoefte

Voor een goed functioneren van het planvoornemen en het voorkomen van overlast voor de omgeving moet het planvoornemen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Nieuwe ontwikkelingen binnen gemeente Valkenswaard moeten voldoen aan het gemeentelijke parkeerbeleid van de gemeente, dat is vastgelegd in de Nota parkeernormen 2023 (december 2023). In de beleidsnota wordt onderscheid gemaakt tussen de gebiedstypen centrum, schil en rest bebouwde kom. Volgens de beleidsnota ligt het plangebied van dit bestemmingsplan binnen 'rest bebouwde kom'. Onderstaande tabel bevat de berekening van de parkeerbehoefte.

	Parkeerbehoefte			parkeerbehoefte
	woningen	bewoners	bezoekers	
rij	9	1,3	0,3	14,4
rij (met garage)	6	1,3	0,3	9,6
vrijstaand	4	1,4	0,3	6,8
<b>totaal</b>	<b>19</b>			<b>30,8</b>
<b>waarvan min. openbaar</b>				<b>5,7</b>

Tabel 5: benodigde parkeerplaatsen

De benodigde parkeerplaatsen zijn voorzien aan de nieuwe verbindingsweg en bij de woningen zelf. Op basis van het parkeerbeleid zijn 31 parkeerplaatsen nodig. Voor alle normen geldt een bezoekersaantal van 0,3 per woning. Voor 19 woningen komt dat neer op 6 parkeerplaatsen van de 31.



In het plan zijn 19 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien en 9 parkeerplaatsen bij de woningen (zie onderstaande tabel voor berekening). In totaal worden er daarmee 28 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd. Dat komt neer op een tekort van 3 parkeerplaatsen ten opzichte van de berekende parkeerbehoefte. De overige 3 parkeerplaatsen worden opgevangen met de parkeeronthefing van 3 parkeerplaatsen buiten het plan.

	Parkeeraanbod eigen terrein			parkeeraanbod
	woningen	aantal opritten	berekeningsaantal	
rij	9	0	0,8	0
rij met garage	6	4	1,2	4,8
vrijstaand met garage	2	2	1,2	2,4
vrijstaand	2	2	0,8	1,6
<b>totaal</b>	<b>19</b>			<b>8,8</b>

Tabel 6: Parkeeraanbod eigen terrein

### Parkeerdruk

In de omgeving van het plangebied is een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Uit deze parkeerdrukmeting volgen onderstaande meetresultaten van beschikbare parkeerplaatsen in zone 3 (direct grenzend aan het plangebied, Amundsenstraat).

Moment	Bezetting	Bezettingsgraad
Di 5 juli 2022 – 15:00 uur	19 van de 39 plekken bezet	49%
Di 5 juli 2022 – 23:00 uur	18 van de 39 plekken bezet	46%
Do 7 juli 2022 – 08:30 uur	26 van de 39 plekken bezet	67%
Do 7 juli 2022 – 15:00 uur	26 van de 39 plekken bezet	67%
Do 7 juli 2022 – 00:00 uur	19 van de 39 plekken bezet	49%
Vr 8 juli 2022 – 21:00 uur	19 van de 39 plekken bezet	49%
Za 9 juli 2022 – 15:00 uur	19 van de 39 plekken bezet	49%

Tabel 7: resultaten parkeerdrukmeting zone 3 (Amundsenstraat)

De bezettingsgraad komt daarmee geen enkele keer boven de maximale grens van 85%. Om boven die grens te komen moeten minimaal 32 van de 39 plekken bezet zijn. In het 'slechtste' geval zijn er dus nog 6 plekken beschikbaar.

Binnen het plangebied zijn 28 parkeerplaatsen opgenomen; 9 op eigen terrein en 19 in openbaar gebied. Er is een parkeervraag van 31, dus een tekort van 3 plekken. Als deze drie parkeerplaatsen mee worden genomen in de meetresultaten van de parkeerdrukmeting, komt de bezettingsgraad theoretisch niet boven de 85%.  $29$  (26 (drukste moment) +3 (vraag vanuit het plan)) van de 39 plekken bezet = bezettingsgraad van 74%.

### Conclusie

De woningbouwontwikkeling heeft een parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen. Deze kunnen deels binnen het plangebied worden opgevangen. Er is daarom onderzocht of er in het openbaar gebied aan de Amundsenstraat ruimte is om dit tekort op te vangen. Uit een parkeerdrukmeting blijkt dat er in het openbaar gebied voldoende ruimte is om het tekort van maximaal 3 parkeerplaatsen op te vangen. Er kan daarmee worden voldaan aan de parkeerbehoefte van deze ontwikkeling. Geadviseerd wordt om een ontheffing te verlenen op basis van de nota parkeernormen Valkenswaard 2008, waarmee het tekort van 3 parkeerplekken kan worden opgelost in het openbare gebied.

## 6 Uitvoeringsaspecten

### 6.1 Handhaving

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. De begrippen toezicht en handhaving definiëren wij als "elke handeling van de gemeente die erop is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding daarvan te beëindigen".

Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 7.1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders zorg dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Wro. Uitvoering van de bestuursrechtelijke handhaving geschiedt conform de gemeentelijke handhavingsstrategie, die opgenomen is in het handhavingsbeleidsplan.

Daarnaast vallen overtredingen van het bestemmingsplan onder de Wet op de economische delicten. Het betreft hier de activiteiten die in de planregels worden genoemd onder gebruiksverbod en bouwverbod. Deze strafrechtelijke handhaving is in het leven geroepen om ernstige onomkeerbare gevolgen, zoals het afbreken van monumentale panden, te voorkomen.

Als een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld en op termijn een ander ruimtelijk rechtsregiem gaat gelden, dient de gemeente op een bepaald ijkmoment inzicht te hebben, wat er feitelijk aan bouwwerken in een gebied aanwezig is, hoe deze en de onbebouwde omgeving worden gebruikt. Dit wordt bij het opstellen van het bestemmingsplan geïnventariseerd.

Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Om een goed handhavingsbeleid mogelijk te maken moeten doelstellingen duidelijk aangegeven worden. Op basis van een risicoanalyse en aandachtspunten worden prioriteiten gesteld en wordt de handhavingsorganisatie zodanig ingericht dat gestelde doelen bereikt kunnen worden.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

- 1 Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.

- 2 Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
- 3 Inzichtelijke en realistische regeling. Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet, niet onnodig beperkend of inflexibel en goed controleerbaar. De regels behoren dan ook niet meer dan noodzakelijk is te regelen.
- 4 Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De rechtssituatie gaat specifiek een rol spelen als in het kader van toezicht en handhaving teruggegrepen moet worden op het overgangsrecht, zoals dat in het geldend bestemmingsplan is beschreven. Op grond van het overgangsrecht is met objectieve feiten vast te stellen hoe de rechtssituatie is en of er bouw- en/of gebruiksregels worden overtreden.

Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie, etc..

Handhaving van gebruiks- en aanlegregels wordt algemeen als knelpunt ervaren. Teneinde de handhaafbaarheid te bevorderen worden de aanwezige kwaliteiten zo specifiek mogelijk op de verbeelding weergegeven.

## 6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de geldende wettelijke verplichting voor de gemeente om de kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld.

Voor de woningbouwontwikkeling aan de Amundsenstraat wordt geen exploitatieplan opgesteld omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd\* is.

(\*Het kostenverhaal van een ontwikkeling dient verzekerd te worden, zodat de betrokken partijen financieel evenredig bijdragen aan de ontwikkeling. Om financiële afspraken tussen partijen vast te leggen worden afspraken verzekerd in een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. De gemeente Valkenswaard ontwikkelt de Amundsenstraat 'alleen' is zelf eigenaar van de grond en zelf initiatiefnemer, door de kosten te beschrijven in de grondexploitatie daarmee is het plan anderszins verzekerd.).

## 7 Juridische regeling

### 7.1 Algemeen

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

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat er hoe er mag worden gebouwd. Ook dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen. In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels. Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

### 7.2 Artikelsgewijze toelichting

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

#### 7.2.1 Inleidende regels

In dit artikel worden de begrippen nader omschreven die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

### Bouwperceel

In feite is het bouwperceel het stuk grond, dat bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden aangemerkt als behorende bij de aangevraagde bebouwing. Let op: indien bij een woning een deel van een aangrenzende bestemming 'Groen' bij de aanvraag is opgegeven als bouwperceel, dan dient deze aanvraag toch beoordeeld te worden zonder dit gedeelte. Meten dient beperkt te zijn tot de bestemming waarvoor de regeling geldt. Het begrip 'bouwperceel' kan nodig zijn om het toelaatbare bebouwingsareaal rechtvaardig per vestiging, per bedrijf, per beheerseenheid of per wooneenheid etc. te verdelen. Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming kan in bepaalde gevallen meerdere bouwpercelen omvatten. Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor bij huurcomplexen die als eengezinswoningen in een rij gerealiseerd zijn. In dit geval moet aan het begrip perceel en andere betekenis worden toegekend dan normaal in het eigendomsrecht geldt.

### Voorgevelrooilijn

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is getreden, regelt een groot aantal omgevingsvergunningsvrije bouwwerken. Om te bepalen of een bepaald bouwwerk vergunningsvrij is, wordt in een aantal gevallen gebruik gemaakt van het begrip voorgevelrooilijn. De wet voorziet echter niet in een begripsbepaling, maar verwijst hierbij onder andere naar het bestemmingsplan. Daarom is het begrip voorgevelrooilijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt gebruik van bouwvlakken, waarbinnen de hoofdbebouwing met bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mag worden. De voorgevelrooilijn wordt gevormd door de grens van het bouwvlak die is gericht naar het openbaar gebied (bijvoorbeeld een weg of groenvoorziening) en het verlengde van die grens. Bij een hoekperceel wordt ook de zijdelingse bouwgrens die naar het openbaar gebied is gericht en het verlengde daarvan gezien als voorgevelrooilijn.

### Wijze van meten

In dit artikel wordt beschreven op welke wijze de in de regels voorgeschreven maatvoeringen gemeten moeten worden.

### Goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk

Het reguleren van bouwvolumes kan op verschillende manieren plaatsvinden. In het verleden werd hierbij in Valkenswaard het begrip goothoogte als belangrijkste factor gehanteerd. In de nieuwe bestemmingsplansystematiek wordt naast de goothoogte ook een maximale bouwhoogte opgenomen. Met name het begrip goothoogte behoeft enige toelichting. De onderliggende gedachte bij het begrip goothoogte is een stapeling van bouwmassa's in een hoofdvolume (basismassa) met daarop mogelijk een secundair volume in de vorm van een kapconstructie of daarmee vergelijkbare dakafdekking. Vaak is het onderscheid tussen beide bouwmassa's niet voor de volle honderd procent eenduidig. Met de goothoogte wordt beoogd de maximale hoogte van de basismassa te reguleren. De te toetsen hoogte moet dan ook plaatsvinden aan de hand van de goothoogte die representatief kan worden geacht voor de basismassa.

Bij bijbehorende bouwwerken geldt in principe dezelfde filosofie. Verder wordt daarbij aanvullend een maximale dakhelling voorgeschreven om het éénlaagse karakter te benadrukken, mede om de belendende (woon-)percelen een bescherming in hun woon-en/of gebruiksgenot te bieden. Uitgangspunt is te voorkomen, dat belendingen worden geconfronteerd met relatief lange wanden die hoger zijn dan drie meter. Beperkte topgevels zijn acceptabel. De dakhelling heeft bovendien de functie van regulerende factor in de zon-/lichtbelemmering.

#### 7.2.2 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor een aantal bestemmingen zijn daarbij specifieke gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid. De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden benoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, die correspondeert met een functieaanduiding op de verbeelding. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen. In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

#### Artikel 3 Groen

Deze bestemming is voorzien voor de noordelijk gelegen groenvoorzieningen. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere plantsoenen, groenstroken en andere groenvoorzieningen.



#### Artikel 4 Tuin

De bestemming 'Tuin' geldt voor de voor- en zijerfgebieden, zoals standaard wordt toegepast in de gemeente Valkenswaard. Binnen de tuinbestemming is het niet mogelijk om gebouwen te realiseren, m.u.v. aanbouwen zoals erkers.

#### Artikel 5 Verkeer

Deze bestemming geldt voor het openbare gebied. Hier wordt de ontsluiting van de woningen alsmede het parkeren mogelijk gemaakt. Binnen deze bestemming zijn verder ook andere openbare voorzieningen toegestaan, zoals groenvoorzieningen, water en dergelijke.

#### Artikel 6 Wonen

Deze bestemming geldt voor alle woningen in het plangebied met bijbehorende zij- en achtertuinten.

#### Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken, erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen gebouwd worden binnen het bouwvlak en/of op het zij- en achterperceel. In de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken is een maximale goothoogte van 3,4 meter en een maximale dakhelling van 45 graden opgenomen. Om excessen in bouwhoogte te voorkomen, is deze gemaximaliseerd op 5,5 meter.

#### Goothoogte en bouwhoogte

Het reguleren van bouwvolumes kan op verschillende manieren plaats vinden. In het verleden werd hierbij in Valkenswaard het begrip goothoogte als belangrijkste factor gehanteerd. De achterliggende gedachte was een mogelijke opbouw van bouwmassa's in een hoofdvolume met daarop mogelijk een secundair volume in de vorm van een kapconstructie of daarmee vergelijkbare dakafdekking. In deze systematiek werd de bouwhoogte of dakhelling niet geregeld, waardoor er veel vrijheid was in het vormgeven van de kapconstructie. Deze vrijheid had voordelen, met name op ontwerptechnisch gebied, maar heeft ook geleid tot excessen. Vandaar dat de raad op 2 november 2010 heeft besloten in de nieuwe bestemmingsplansystematiek naast een goothoogte ook een maximale bouwhoogte op te nemen. De maximale goot-en bouwhoogte van het hoofdgebouw wordt in het bouwvlak aangegeven met behulp van een maatvoeringsaanduiding. De goot-en bouwhoogte geldt voor het (deel van het) bouwvlak, waaraan het op de verbeelding gekoppeld is. Boven de maximaal toegestane goothoogte is op grond van de bouwregels nog maximaal één bouwlaag toegestaan, waarmee voorkomen wordt dat in de kap twee of meer woonlagen gerealiseerd kunnen worden. De maximale goot-en bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken is opgenomen in de regels.

### Begrenzing Woon- en Tuinbestemming

De algemene wijze van bestemmen gaat uit van het principe dat de voortuinen en gedeelten van zijtuinen de bestemming 'Tuin' krijgen en de resterende gronden de bestemming 'Wonen'.

### Aan-huis-verbonden beroepen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan-huis-verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan tot een oppervlakte van 35 m<sup>2</sup>, mits voldaan wordt aan de eisen zoals opgenomen in de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Wonen'. Het bevoegd gezag kan in afwijking hiervan een omgevingsvergunning verlenen tot een oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup>. Belangrijke voorwaarden daarbij zijn onder andere dat er geen ernstige of onevenredige hinder van het woonmilieu mag optreden en dat de afwikkeling van het verkeer niet nadelig wordt beïnvloed. Ook de parkeerdruk mag niet onaanvaardbaar toenemen door het aan-huis-verbonden beroep. Het gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning of onafhankelijke woonruimte is in beginsel niet toegestaan. In afwijking hiervan is het gebruiken van een bijgebouw ten behoeve van mantelzorg wel toegestaan, mits voldaan wordt aan een aantal in de regels gestelde voorwaarden.

### Artikel 7 en 8 Waarde – Archeologie

Ter bescherming van potentiële archeologische waarden en ter borging van de onderzoeksplicht, zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen in het bestemmingsplan.

## 7.2.3 Algemene regels

In deze paragraaf zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

### Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

### Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zo is bijvoorbeeld geregeld dat bestaande, afwijkende maten, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen, als maximaal toelaatbaar worden geacht. Hiermee wordt voorkomen dat afwijkende doch legaal tot stand gekomen situaties in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan.

### Ondergeschikte bouwdelen

In artikel 10.2 is opgenomen, dat ondergeschikte bouwdelen bij het meten buiten beschouwing worden gelaten, mits aan een tweetal voorwaarden wordt voldaan. Er is een niet-limitatieve opsomming gegeven van ondergeschikte bouwdelen. De reden van "buiten beschouwing laten" is gebaseerd op de volgende feiten. Om de contouren van de stedenbouwkundige massa te toetsen, zijn ondergeschikte bouwdelen die niet representatief zijn voor de massa en verschijningsvorm van een gebouw, van mindere betekenis. In deze context is het niet gerechtvaardigd om in de gegeven situatie van een maatoverschrijding te spreken die niet tolerabel is. Tot openbare ruimten worden de openbare weg en openbaar groen gerekend. Voor het garanderen van veiligheid dienen maatafwijkingen hier apart in beschouwing te worden genomen; een directe toelaatbaarheid is in deze gevallen minder gewenst.

#### Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Seksinrichtingen worden middels een algemene gebruiksregel uitgesloten, zodat bijvoorbeeld een seksbioscoop of prostitutiebedrijf niet mogen voorkomen. Voor het begrip seksinrichting wordt verwezen naar de omschrijving onder artikel 1.

#### Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het bevoegd gezag kan hierbij tevens nadere eisen stellen. De belangen van waaruit die eisen worden gesteld, zijn ook nader opgesomd in dit artikel. Op deze algemene afwijkingsregels kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen met 10%, voor het oprichten van bouwwerken ter wering van geluidhinder, voor gebouwtjes ten dienste van het verkeer of openbaar nut, voor antennes en zendmasten en voor bepaalde bouwwerken op of direct nabij de openbare weg.

#### Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Op deze algemene wijzigingsregels kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen met 10%, voor de in het plan aangegeven bestemmingsplangrens, van het beloop of het profiel van een weg, alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks bij de definitieve uitmeting, bij de verkaveling of bij de nadere detaillering noodzakelijk en/of wenselijk is.

#### Artikel 14 Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de procedures opgenomen die gevolgd moeten worden bij het stellen van nadere eisen.

### Artikel 15 Overige regels

In de overige regels zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot parkeren en laden/lossen. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter borging van de realisatie van de aanleg en instandhouding van een waterbergingsvoorziening.

## 7.2.4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 16 Overgangsrecht

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

### Artikel 17 Slotregel

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

## 8 Overleg en omgevingsdialog

### 8.1 Vooroverleg en inspraak

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is ook in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 3 februari tot en met 3 maart 2022 ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen). Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaard Weekblad en op internet. De ingekomen inspraakreacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in een inspraaknota. De inspraaknota is als bijlage 10 aan deze toelichting toegevoegd.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is de maximale bouwhoogte van 11 meter gewijzigd naar 10 meter voor alle woningen in het plangebied.

### 8.2 Ter inzage legging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen een mondelinge of schriftelijke zienswijze kenbaar maken aan de raad van de gemeente Valkenswaard. In bijlage 11 is Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen opgenomen waar de binnengekomen zienswijzen zijn behandeld.

## Overzicht bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Nader bodemonderzoek
- Bijlage 3: Quickscan natuurwetgeving
- Bijlage 4: Aanvullend vleermuizen onderzoek
- Bijlage 5: Rapportage stikstofdepositie
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 7: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 8: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 9: Beeldkwaliteitplan
- Bijlage 10: Inspraakverslag
- Bijlage 11: Nota van zienwijzen en ambtshalve wijzigingen





**ACCENT** adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095  
5657 EA Eindhoven I [accentadviseurs.nl](http://accentadviseurs.nl)