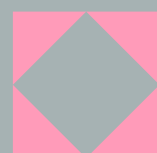


# Bestemmingsplan Valkenstaete

Gemeente Valkenswaard

Vastgesteld



**BRO**

# Bestemmingsplan Valkenstaete

Gemeente Valkenswaard

Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.0858.BPvalkenstaete-VA01
Rapportnummer:	P04599
Datum:	8 maart 2024
Opdrachtgever:	Multi Valkenstaete Residentieel C.V.
Projectleider BRO:	TAu, TSc
Concept:	oktober 2023, november 2023
Voorontwerp:	--
Ontwerp	december 2023
Vaststelling:	16 mei 2024
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Valkenstaete, woningbouw, Valkenswaard, gemeente Valkenswaard.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van de ontwikkeling van 81 appartementen aan de Eindhovenseweg – Deken Frankensstraat te Valkenswaard.

BRO  
Vestiging Venlo  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
E info@bro.nl



## Inhoudsopgave

pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plankarakter	3
1.3 Leeswijzer	3
<b>2. PLANGEBIED</b>	<b>4</b>
2.1 Situering	4
2.2 Vigerend bestemmingsplan	5
<b>3. PLANOLOGISCH KADER</b>	<b>6</b>
3.1 Rijksbeleid	6
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	6
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	6
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	9
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	10
3.2.4 Brabantse Agenda Wonen (voortgang 2022)	11
3.3 Regionaal beleid	13
3.3.1 Regionale woningbouwafspraken	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard	14
3.4.2 Woonvisie gemeente Valkenswaard 2014-2020	14
3.4.3 Agenda 22	15
<b>4. BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>16</b>
4.1 Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit	16
4.2 Fysieke milieuwaarden	17
4.2.1 Water	17
4.2.2 Bodem	19
4.2.3 Ecologie	20
4.2.4 Geluidhinder	21
4.2.5 Luchtkwaliteit	22
4.2.6 Bedrijven en milieuzonering	23
4.2.7 Externe veiligheid	24
4.2.8 Kabels en leidingen	26
4.2.9 M.e.r.-beoordeling	26
4.3 Historische kwaliteit	27
4.3.1 Archeologie	27
4.3.2 Cultuurhistorie	28

<b>5. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>30</b>
5.1 Stedenbouwkundig plan	30
5.2 Verkeer en parkeren	31
5.2.1 Verkeer	31
5.2.2 Parkeren	33
<b>6. UITVOERINGSASPECTEN</b>	<b>35</b>
6.1 Handhaving	35
6.2 Economische uitvoerbaarheid	36
<b>7. JURIDISCHE REGELING</b>	<b>37</b>
7.1 Algemeen	37
7.2 Artikelsgewijze toelichting	37
7.2.1 Inleidende regels	37
7.2.2 Bestemmingsregels	37
7.2.3 Algemene regels	39
7.2.4 Overgangs- en slotregels	40
<b>8. OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>41</b>
8.1 Overleg	41
8.2 Vooroverleg	41
8.3 Zienswijzen	41
<b>SEPARATE BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking	
Bijlage 2: Waterparagraaf	
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 4: Quicksan Flora en Fauna	
Bijlage 5: Stikstofonderzoek	
Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeer	
Bijlage 7: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 8: Behoefteraming	
Bijlage 9: Aanmeldnotitie MER	
Bijlage 10: Nota Zienswijzen	

## **Toelichting**

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om een gedeelte van het overdekte winkelcentrum 'Valkenstaete' te herontwikkelen. Gelet op de omgeving van het plangebied is het de wens om op deze locatie het overdekt winkelcentrum te herstructureren en woningen toe te voegen in de vorm van appartementen. Door de realisatie van woningbouw zal het bouwvolume worden vergroot ter plaatse van de huidige footprint van het overdekt winkelcentrum. Aan de Deken Frankenstraat zal het straatbeeld een impuls te krijgen doordat het winkelcentrum gedeeltelijk plaatsmaakt voor woningbouw. Op maaiveld wordt er de mogelijkheid gecreëerd om parkeervoorzieningen te realiseren, waarbij ook wordt aangesloten op de inrichting van de Prinses Irene Brigadeplein (buiten plangebied). De omgeving van de openbare ruimte wordt groen aangekleed wat zorgt voor een prettig woon- en verblijfsklimaat.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied' is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk. De gemeente Valkenswaard is in principe en onder voorwaarden bereid om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. De woningbouw kan mogelijk worden gemaakt door middel van een herziening van het juridisch-planologisch kader. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemmingen voor de gronden binnen het plangebied wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan, waarbinnen de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

## 1.2 Plankarakter

Het bestemmingsplan 'Valkenstaete' is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Het bestemmingsplan sluit qua systematiek aan bij de standaard voor bestemmingsplannen in de gemeente Valkenswaard.

## 1.3 Leeswijzer

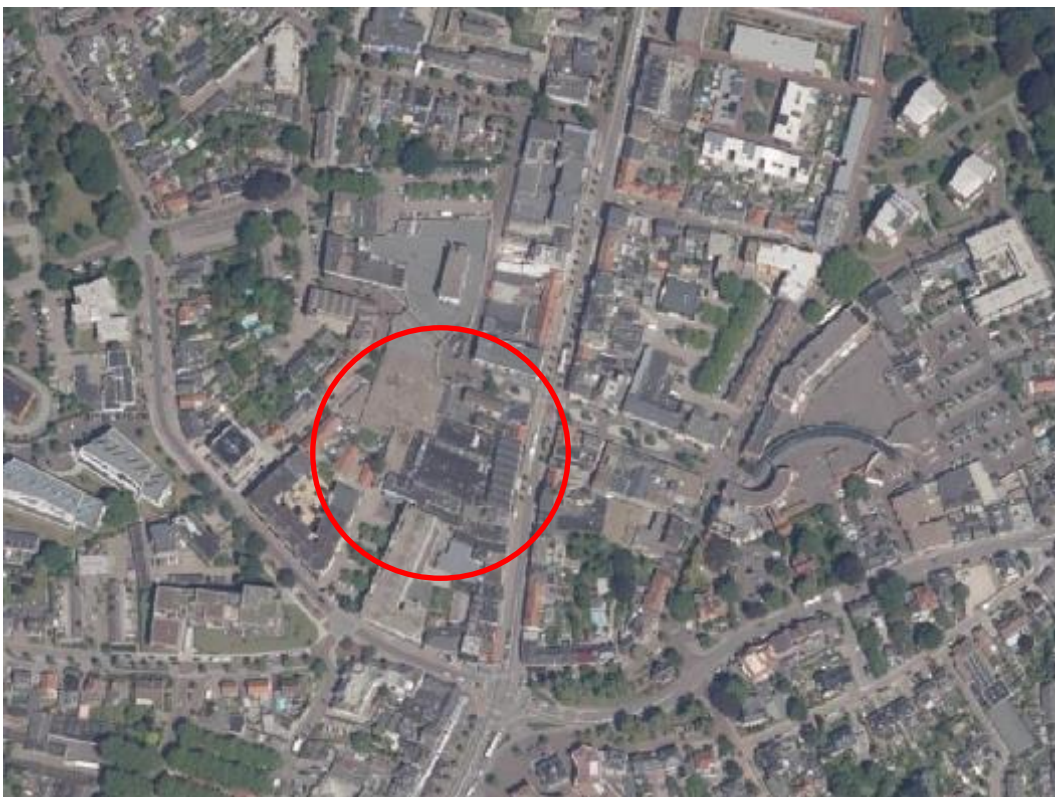
De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In [hoofdstuk 2](#) wordt allereerst een beschrijving van de ligging en begrenzing van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in [hoofdstuk 3](#). In [hoofdstuk 4](#) wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven, en wordt tevens ingegaan op de milieutechnische randvoorwaarden en de aanwezige historische kwaliteiten. [Hoofdstuk 5](#) bevat een beschrijving van het planvoornemen. De uitvoeringsaspecten handhaving en de economische uitvoerbaarheid worden besproken in [hoofdstuk 6](#). In [hoofdstuk 7](#) wordt een juridische toelichting op de planstukken gegeven. Als laatste komt in [hoofdstuk 8](#) overleg en inspraak aan de orde.

## 2. PLANGEBIED

### 2.1 Situering

Het plangebied is gelegen aan de Eindhovenseweg, in het centrum van de bebouwde kom van Valkenswaard. De locatie omvat het perceel, kadastraal bekend als Valkenswaard, sectie E, nummer 3652 en 3909. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Eindhovenseweg en aan de oostzijde door de Deken Frankenstraat. Het plangebied is grotendeels gelegen binnen een centrumgebied met een mix tussen commerciële voorzieningen, detailhandel, horeca en wonen. In figuur 2.1 is een weergave gegeven van de ligging van het plangebied.



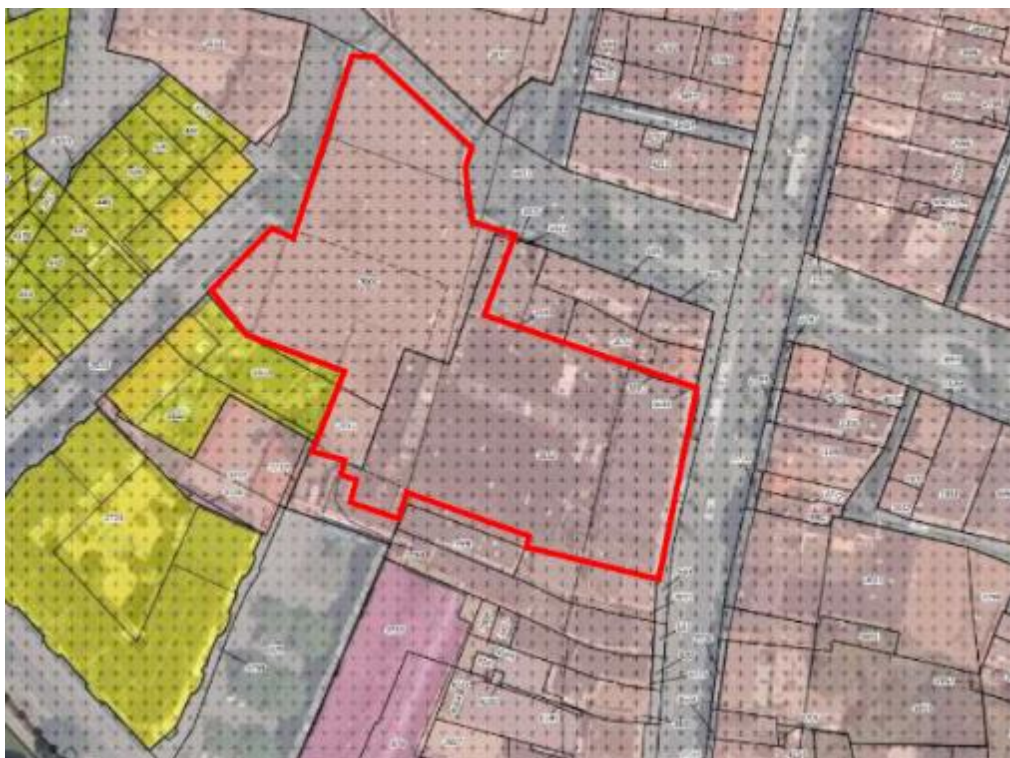
Figuur 2.1: Ligging plangebied (rood omcirkeld).

## 2.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied', zoals vastgesteld op 28 maart 2013 door de raad van de gemeente Valkenswaard. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Centrum - 1' met voor een gedeelte de functieaanduiding 'dienstverlening'. Daarnaast gelden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'. Binnen het plangebied is een bouwvlak gesitueerd welke voor maximaal 100% mag worden bebouwd. De maximale bouw- en goothoogte is gevarieerd. De maximale bouw- en goothoogte aan de zijde van de Eindhovenseweg bedraagt 11 meter. De bouwhoogte neemt richting de Deken Frankenstraat af naar 5 meter, waarna de bouwhoogte weer toeneemt tot maximaal 7 meter. In figuur 2.2 is een uitsnede opgenomen van het vigerende bestemmingsplan met daarin het plangebied aangeduid.

Op basis van de bestemming 'Centrum - 1' zijn op de begane grond voorzieningen toegestaan ten behoeve van detailhandel, horeca en dienstverlening (voor zover aangeduid). Op de verdieping is tevens de functie 'wonen' toegestaan. Het maximum aantal woningen is niet gedefinieerd in het bestemmingsplan. De beoogde woningbouw is binnen de geldende bestemming 'Centrum -1' niet mogelijk. Weliswaar is de functie wonen op de verdieping toegestaan, maar op de begane grond is dit niet mogelijk. Tevens zal de maximale bouwhoogte met het beoogde bouwplan worden overschreden. Het bestemmingsplan biedt verder geen afwijkmogelijkheden om van het functionele gebruik af te wijken. Om die reden dient het bestemmingsplan te worden herzien om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Op basis van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie ' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen die dieper gaan dan 30 cm onder maaiveld en groter zijn dan 100 en/of 500 m<sup>2</sup>. In paragraaf 4.3.1 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.



Figuur 2.2: Ligging plangebied (rood omcirkeld).



## 3. PLANOLOGISCH KADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkelingen zijn dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en nadien zijn nog enkele wijzi-

gingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van de bovengenoemde belangen is bij de ontwikkeling in het plangebied in het geding. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurle besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.<sup>1</sup>

*“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Het voorliggende initiatief omvat de realisatie van 81 appartementen. De ontwikkeling betreft daarmee een stedelijk ontwikkelingsproject zoals vastgelegd in artikel 1.1.1 Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dus noodzakelijk. Voor dit bestemmingsplan is een ladderonderbouwing opgesteld. De ladderonderbouwing is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

#### *Ladderonderbouwing*

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Voor het afbakenen van de behoefte naar woningen is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. Op basis van de verhuisbewegingen is de gemeente Valkenswaard het primaire verzorgingsgebied. Gemeente Eindhoven is met 14% van de verhuisbewegingen in gemeente Valkenswaard het secundaire verzorgingsgebied.

<sup>1</sup> O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

In totaal zullen er 35 huurappartementen (goedkoop en middenduur) worden gerealiseerd, 36 sociale koopappartementen en 10 middeldure koopappartementen. De belangrijkste doelgroepen zijn starters en ouderen.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in de bijlagen.

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Zowel het Rijk als de provincie streeft ernaar dat ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. Dit initiatief is gelegen in het centrum van Valkenswaard en sluit daardoor aan op deze ambitie.
- Landelijk bestaat de ambitie om tot en met 2030 900.000 woningen te bouwen. Hiervan moeten er 130.600 woningen gebouwd worden in provincie Noord-Brabant. Deze provinciale opgave heeft ook invloed op de regionale en gemeentelijke opgave voor het realiseren van woningen. De regio Zuid-Oost Brabant zet zich in voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen tussen 2022 en 2030. Voor gemeente Valkenswaard betekent dit dat zij 1.085 woningen tot en met 2030 moet realiseren. In de woondeal Zuid-Oost Brabant is afgesproken dat de gemeenten zorgen voor 130% plancapaciteit ten opzichte van de minimale woningbouwopgave. Dit betekent dat Valkenswaard een totale plancapaciteit van 1.410 woningen nodig heeft. De gemeente heeft nog onvoldoende harde plancapaciteit om te voldoen aan deze opgave. Dit initiatief draagt bij aan het verkleinen van het verschil tussen de opgave en de plancapaciteit.
- In het beleid is een duidelijke focus gelegd op starters. Gemeente Valkenswaard benadrukt dat zij jongeren wilt behouden en aantrekken. Om invulling te geven aan deze ambitie is het belangrijk dat er geschikte woningen voor starters worden gebouwd. Dit initiatief richt zich (onder andere) op starters en draagt daardoor bij aan de ambitie.
- Daarnaast is er in het beleid ook aandacht voor de moeite die ouderen ervaren met het vinden van een geschikte (levensloopbestendige) woning. Dit initiatief realiseert levensloopbestendige appartementen, wat een woonvorm is die goed aansluit op de behoefte van zowel starters als van ouderen.

### **Kwantitatieve behoefte**

De beoogde ontwikkeling van maximaal 81 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en het aantal huishoudens neemt de komende jaren toe in zowel gemeente Valkenswaard als in gemeente Eindhoven. Het aantal huishoudens groeit relatief sneller.
- Tegelijkertijd zijn er de afgelopen jaren minder woningen gebouwd dan de toename aan huishoudens, waardoor sprake is van een woningtekort en een inhaalvraag.
- De huidige harde plancapaciteit voor gemeente Valkenswaard is niet voldoende om invulling te geven aan de actuele vraag. Er bestaat namelijk een vraag van 955 extra woningen, en er een harde plancapaciteit is voor 435 woningen. In het secundaire verzorgingsgebied, gemeente Eindhoven, is de harde plancapaciteit ook onvoldoende om te voorzien in de vraag naar woningen. Er zijn hier 19.085 woningen extra nodig en er is slechts harde plancapaciteit voor 9.485 woningen.

- Zowel in het primaire als secundaire verzorgingsgebied is de geplande woningbouw dus ontoereikend om in de toenemende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat dit initiatief met 81 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte.

### **Kwalitatieve behoefte**

Het initiatief om koop- en huurappartementen te realiseren voor onder andere starters en ouderen in het sociale en middeldure segment voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Starters en ouderen zijn op zoek naar relatief kleine woningen om de woonkosten te beperken. Dit initiatief realiseert appartementen en sluit daardoor aan op de behoefte van de doelgroep.
- Voor ouderen is het van belang dat woningen levensloopbestendig zijn. Bij dit initiatief worden appartementen gerealiseerd. Deze woningen zijn dus gelijkvloers en zijn daardoor levensloopbestendig. Bovendien blijkt uit de ontwikkelstrategie voor de A2 gemeenten dat er wordt gestreefd om ouderenwoningen te clusteren. Hiervan is bij dit initiatief sprake.
- Uit de ontwikkelstrategie voor de A2 gemeenten blijkt ook behoefte aan appartementen. Hierbij is er behoefte aan zowel koop als huur appartementen. Op basis hiervan is er kwalitatieve behoefte aan dit initiatief. Ook in het secundair verzorgingsgebied, gemeente Eindhoven, is een behoefte aan koop en huurappartementen zichtbaar.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van maximaal 81 woningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen.

Naast de realisatie van woningbouw zal er ook een herstructurering plaatsvinden van de centrumvoorzieningen binnen het plangebied. Op dit moment staat een groot deel van het overdekte winkelcentrum leeg. Het is de wens om de voorzieningen van circa 5.500 m<sup>2</sup> wvo te verkleinen naar circa 1.500 m<sup>2</sup> wvo. Een onderbouwing hiervan is opgenomen in de bijlagen 'Behoefteraming detailhandel centrum Valkenswaard'.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant**

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De omgevingsvisie bevat de ambities voor de Brabantse leefomgeving tot 2050. Daarnaast zijn mobiliserende tussendoelen opgesteld voor de periode tot 2030.

De basisopgave van de omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn de volgende vier hoofdoelstellingen geformuleerd:

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

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen, daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. De provincie ziet deze opgave als kans om invulling te geven aan de energieopgave in het stedelijk gebied, het stedelijk gebied klimaatbestendig te maken en de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen. Het klimaatbestendig maken van het stedelijk gebied betekent dat er voldoende ruimte wordt gereserveerd om water op te vangen en vast te houden voor tijden van hitte en droogte. Daarnaast is meer ruimte nodig voor groen om de steden leefbaarder en gezonder te maken en hittestress tegen te gaan. Door middel van extra ruimte voor water in de stad (bijvoorbeeld in de beekdalen), koelbossen, wadi's in parken, groene gevels en daken met vetplanten kan invulling worden gegeven aan de klimaatbestendigheid van het stedelijk gebied.

De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van 81 woningen binnen het kernwinkelgebied van de gemeente Valkenswaard. De nieuwe woningen dienen ter vervanging van het grotendeels verouderde winkelcentrum Valkenstaete, waarbij ook de mogelijkheden wordt geboden voor een herstructurering van het winkelcentrum. Er is hierdoor sprake van een herstructureringslocatie binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van duurzame verstedelijking. Tevens wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. Wat betreft klimaatbestendigheid is in het stedenbouwkundig plan ruimte gereserveerd voor groen en hemelwaterberging, waardoor hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk wordt tegengegaan. De woningen zelf dienen te voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen, en worden daarom o.a. gasloos uitgevoerd. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. In paragraaf 3.1.3 en bijlage 1 van onderhavige toelichting is het initiatief getoetst aan de ladder. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel voorziet in een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied.

De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid.

### **3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Het plangebied is volgens de kaarten bij de Interim omgevingsverordening binnen het stedelijk gebied en een concentratiegebied gelegen. Volgens artikel 3.42 'duurzame stedelijke ontwikkeling' dient een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen het stedelijk gebied te zijn gelegen en een onderbouwing te bevatten dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

De voorliggende ontwikkeling van 81 appartementen is passend binnen de regionale afspraken. Daarnaast betreft het een duurzame stedelijke ontwikkeling, omdat deze een positieve invloed heeft op de omgevingskwaliteit. Op dit moment is de ruimtelijke kwaliteit van het winkelcentrum gedateerd. Met name de bebouwing gesitueerd richting de Deken Frankenstraat zorgt voor een verminderd straatbeeld. Door de realisatie van woningbouw op deze hoek, alsmede het toevoegen van bouwmassa op de huidige footprint van het winkelcentrum zal het straatbeeld verbeteren. Aan de Deken Frankenstraat wordt voorzien in een modern en hoogwaardig appartementengebouw, welke het achterliggende binnenterrein ontsluit. De ontwikkeling zal stedenbouwkundig een betere afronding vormen van het gebied in vergelijking met de huidige achterkantsituatie. De openbare ruimte zal opnieuw worden ingericht, waardoor het parkeerstructuur in het gebied meer geordend zal worden. In het stedenbouwkundig plan wordt kortom voorzien in een hoge omgevingskwaliteit, waarbij zoveel mogelijk invulling wordt gegeven aan een veilige en gezonde leefomgeving. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De woningen dienen te voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen, en worden daarom o.a. gasloos uitgevoerd. In het stedenbouwkundig plan is voorzien in groen en ruimte voor de opvang van hemelwater, waardoor hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk wordt voorkomen. Samengevat betreft de voorliggende ontwikkeling hiermee een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Voor het voorliggende plangebied zijn daarnaast enkele regels met betrekking tot natuur (afdeling 2.6 van de verordening) relevant. Uit de uitgevoerde quickscan flora en fauna (zie paragraaf 4.2.3 'Ecologie') is geconcludeerd dat het voorliggende plan geen negatieve invloed heeft op beschermde natuurwaarden en soorten, waardoor het plan niet in strijd is met afdeling 2.6 van de Interim omgevingsverordening. Ten aanzien van de overige onderwerpen die in de verordening worden geregeld, zijn geen regels opgenomen die van toepassing zijn op het voorliggende plan.

### **3.2.4 Brabantse Agenda Wonen (voortgang 2022)**

In september 2017 is de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. Met deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten. De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. De provincie heeft hiertoe de volgende vier actielijnen geschetst en zes leidende principes geformuleerd.

Actielijnen

1. Accent op duurzame verstedelijking;
2. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad;
3. Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen;
4. Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken.

### Leidende principes

1. Inzet in het woningbouwprogramma op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat;
2. Mogelijk maken van ‘goede woningbouwplannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen;
3. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag;
4. Ontwikkeling van vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad;
5. Realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen;
6. Versterken van de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. Hierbij dienen de regionale woningbouwafspraken te worden vernieuwd, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

### Afweging

Bij het voorliggende plan is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien het de herontwikkeling van een locatie binnen de bebouwde kom van Valkenswaard betreft, waarbij bebouwing wordt vervangen door hoogwaardige en duurzame woningen. Hiermee draagt het plan tevens bij aan de verduurzaming van de woningvoorraad. In de Brabantse Agenda Wonen wordt verder beschreven dat Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar (+120.000 woningen tot 2030).

Met de actielijnen en principes uit de agenda als insteek wordt jaarlijks verslag gedaan van de woningmarktontwikkelingen in onze provincie. De belangrijkste ontwikkelingen zijn als volgt:

- Het Rijk zet nadrukkelijk in op verdere versnelling van de woningbouw. Met als voornaamste doel bestaande woningtekorten versneld terug te dringen, wil het Rijk de (geraamde) woningbouw aantallen voor de eerstkomende tien jaar al in negen jaar realiseren. Voor Brabant betekent dit, dat er in de periode 2022 t/m 2030 (in negen jaar tijd dus) gemiddeld genomen jaarlijks ruim 13.000 woningen (netto) aan de voorraad moeten worden toegevoegd.
- Naast versnelling van het bouwtempo is het van belang het woningbouwprogramma optimaal in te (blijven) zetten voor versterking van de omgevingskwaliteit in steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed.
- Van belang is ook de bestaande woningvoorraad te verrijken met nieuwe woonvormen en –concepten. Het accent ligt de eerstkomende tijd op (het stimuleren van) de totstandkoming van nieuwe, collectieve woonvormen, het (mede) realiseren van meer woonruimte voor ouderen, met speciale aandacht voor (collectieve) woonvormen ‘tussen thuis en verpleeghuis’ en het realiseren van flexwoningen.

De ontwikkeling sluit aan bij het uitgangspunt om nadruk te geven aan herstructurerings- en transformatieopgaven, welke ook is benadrukt in de 'Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022).

### **Conclusie provinciaal beleid**

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het provinciale beleid, aangezien er woningen worden toegevoegd op een herstructureringslocatie die is aangewezen als bestaand stedelijk gebied.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Regionale woningbouwafspraken**

Volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant dienen gemeenten hun woningbouwplannen af te stemmen in een (sub-)regionaal overleg. De provincie is daarop ingedeeld in RRO-gebieden (RRO staat voor Regionaal Ruimtelijk Overleg). Binnen de RRO-gebieden vindt tussen gemeenten afstemming plaats in sub-regionaal verband.

In het RRO-gebied Zuid-Oost Brabant zijn er 4 subregio's: Stedelijk Gebied, Peel, Kempen en de A2-gemeenten. Valkenswaard behoort tot de subregio A2-gemeenten. Leidend voor de woningbouwafspraken is de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2020 die in september 2020 door Ge-deputeerde Staten is vastgesteld. In de subregio A2-gemeenten is de afspraak gemaakt dat de gemeenten binnen de geprognoseerde cijfers hun woningbouwplannen kunnen realiseren. Op basis van de prognose heeft de gemeente Valkenswaard een woningbouwopgave van 1.050 woningen in de periode 2020 tot en met 2021 (toename). De totale plancapaciteit van de gemeente Valkenswaard is 775 woningen. Daarnaast heeft een groot deel van de plannen een zachte status (530 woningen). Wanneer de woningbehoefte wordt afgezet tegen de harde plancapaciteit blijkt dat er nog ruimte is om 800 woningen toe te voegen. De beoogde ontwikkeling is (nog) niet opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente Valkenswaard, uitgaande van de woningbouwprogrammering 2019-2021.

Vanuit kwantitatief oogpunt is voldoende ruimte voor de voorliggende ontwikkeling van 81 woningen. Wat betreft de kwalitatieve woonopgave ligt de focus in de regionale visie met name op het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad en minder op nieuwbouw in uitleggebieden. Daarnaast draagt de herbestemming van vastgoed en binnenstedelijk bouwen bij aan de duurzame verstedelijking in de regio. Ter plaatse wordt nieuwbouw gerealiseerd ter plaatse van een bestaand pand, hetgeen in lijn is met de principes van duurzame verstedelijking. De appartementen worden levensloopbestendig gebouwd en worden onder andere als starterswoningen op de markt gezet. Regionaal is er sprake van een toename van oudere een- en tweepersoonshuishoudens, stijgt de vraag naar nultredenwoningen en bestaat er een tekort aan appartementen. Gemeentelijk wordt ingezet op jongeren en gezinnen met kinderen. Er is aandacht voor het realiseren van betaalbare starterswoningen. Samengevat past het voorliggende initiatief binnen de woonbehoefte in de regio en de gemeente Valkenswaard en is de ontwikkeling passend binnen de regionale afspraken.



## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard

Op 6 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Valkenswaard de 'Structuurvisie Valkenswaard' vastgesteld. De structuurvisie kent twee doelen. Enerzijds dient de structuurvisie als ruimtelijk toetsingskader en visie op hoofdlijnen gericht op de lange termijn. De visie biedt hiermee een toetsingskader, alsook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Anderzijds bevat de structuurvisie een ruimtelijk-functioneel programma en uitvoeringsplan voor de korte en middellange termijn in de vorm van een projectenplan.

Wat betreft het thema wonen streeft de gemeente naar een woonklimaat dat ruimte, rust en diversiteit biedt. In de toekomstvisie richt de gemeente zich voornamelijk op de doelgroepen jongeren en gezinnen met kinderen. Deze doelgroepen vragen om betaalbare starterswoningen. Voor ouderen zal worden ingezet op het steeds langer zelfstandig kunnen blijven wonen in de bestaande woning. Nieuwbouw voor deze doelgroep moet vooral ingezet worden op zorgwoningen, nultredenwoningen en grondgebonden woningen in de patiosfeer. Wat betreft nieuwbouw in het bestaand stedelijk gebied ligt de nadruk op ontwikkeling van locaties waarvan de wens is dat deze een andere invulling krijgen, zoals voormalige bedrijfslocaties.

#### *Afweging*

Het voorliggende initiatief omvat de nieuwbouw van woningen. De beoogde woningen sluiten aan bij behoeften van de bovengenoemde doelgroepen. De appartementen zijn gezien hun omvang, ligging en tuin met name geschikt voor senioren en starters. Gelet op de omgeving van het plangebied is er voor het huidige winkelcentrum weinig tot geen mogelijkheden voor een herstructurering. In het voorliggende bestemmingsplan krijgt de locatie de mogelijkheid om weer woningen te realiseren. Dit draagt bij aan een levendig en dynamisch winkelgebied binnen Valkenswaard. Samengevat is deze ontwikkeling passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

### 3.4.2 Woonvisie gemeente Valkenswaard 2023-2027

In de Woonvisie wordt kwantitatief en kwalitatief richting gegeven aan de toekomst van het wonen in Valkenswaard. De gemeente Valkenswaard beschrijft onder meer de volgende prioritaire opgaven:

- **Beschikbaarheid en betaalbaarheid.** De gemeente wil nieuwbouw stimuleren met name in betaalbare woningen en het beter beschikbaar maken van goedkope woningen in bestaande voorraad. Doorstroming is hier belangrijk, zodat starters een grotere kans krijgen op de woningmarkt. Bij nieuwbouw wordt met name ingezet op het aantrekkelijk maken voor ouderen: levensloopbestendig en dichtbij voorzieningen.
- **Wonen zorg en welzijn.** Het doel is om geclusterde woonvormen en woningen met een bepaalde zorgcomponent te faciliteren.
- **Toekomstbestendige wijken en woningvoorraad.** Er wordt gestreefd naar een kwalitatief goede woningvoorraad die bijdraagt aan de leefbaarheid van de wijken en kernen en deze aantrekkelijk maakt voor bestaande en nieuwe inwoners.
- **Goed wonen voor iedereen.** Kwetsbare doelgroepen dienen ook uitzicht te hebben op woningen.

In de Woonvisie wordt het betaalbaar en beschikbaar houden van de woningvoorraad voor diverse doelgroepen, maar met name ouderen en starters, gezien als een vereiste voor de noodzakelijke toekomstige opbouw van de bevolking en beroepsbevolking. Daarom is het noodzakelijk te voorzien in

voldoende huisvesting voor starters en senioren op de woningmarkt. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 81 appartementen, waarmee in deze behoefte wordt voorzien. De appartementen zijn geschikt voor zowel starters als senioren, wat enerzijds de doorstroming verbeterd maar ook kansen biedt voor starters om op de woningmarkt te komen. Samengevat is deze ontwikkeling passend binnen de uitgangspunten van de Woonvisie.

### **3.4.3 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 er voor zorgt dat er zo weinig mogelijk obstakels zijn voor de mensen. 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. Dit beleidskader heeft geleid tot de Uitvoeringsnota toegankelijk Valkenswaard 2019-2021.

Aspecten rond het genoemde VN-verdrag komen vooral neer op het openbaar gebied naast enkele onderwerpen, waarbij tijdens de behandeling van een aanvraag om Omgevingsvergunning de beoordeling kan plaatsvinden.

De volgende aspecten ingevolge de wettelijke bepaling zijn in elk geval toepasbaar op het plangebied:

- Veilige verlagingen van trottoirs op de hoeken van de straat zodat oversteken voor mensen met een fysieke beperking wordt vergemakkelijkt;
- Makkelijke ‘achterom’ voor gebruikers van een scootmobiel om hun perceel via de achterzijde te kunnen bereiken.

Door toepassing van de uitgangspunten wordt invulling gegeven aan aspecten van de beleidsdoelstellingen, zoals genoemd in het beleidskader “Kadernota toegankelijk Valkenswaard 2018-2021” en de Uitvoeringsnota toegankelijk Valkenswaard 2019-2021.

## 4. BESTAANDE SITUATIE

### 4.1 Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit

Het plangebied is gelegen aan de Eindhovenseweg, in het centrum van Valkenswaard. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Eindhovenseweg en is aan de westzijde door de Deken Frankenstraat. Het plangebied is grotendeels gelegen binnen een centrumgebied met een combinatie van woningen. In de huidige situatie is er een overdekt winkelcentrum aanwezig, welke grotendeels gedateerd is. De bebouwing bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met plat dak en de bebouwing richting de woonwijk uit 1 bouwlaag met plat dak, maar aan de Eindhovenseweg zijn ook woningen op de verdiepingen gesitueerd. Aan de zijde van de Deken Frankenstraat zijn de 'achterkanten' van het overdekt winkelcentrum gesitueerd, waardoor het straatbeeld aan deze zijde van mindere kwaliteit is. Het plangebied zelf is in de huidige situatie volledig verhard.



Figuur 4.1: Weergave huidige situatie. Figuur boven geeft weergave vanuit de Eindhovenseweg. Figuur beneden geeft weergave vanuit de Deken Frankenstraat.

Het plangebied is zowel te bereiken via de Eindhovenseweg als de Deken Frankenstraat. Parkeervoorzieningen in de buurt zijn gelegen aan de Pr. Irene Brigadeplein en aan de Gasthuisstraat. De Eindhovenseweg is één van de belangrijkste wegen door het centrum van Valkenswaard.

Door de huidige situering van de bebouwing, aan de Deken Frankenstraat, ontstaat er een achterkant-situatie. Het huidige straatbeeld is hierdoor rommelig, in combinatie met de ongeordende parkeerstructuur. De bebouwing is niet passend binnen het stedenbouwkundig structuur waar met name richting de Deken Frankenstraat voornamelijk woningen zijn gesitueerd bestaande uit twee bouwlagen met kap. De ontwikkeling zal leiden tot een betere stedenbouwkundige afronding van het gebied.

## 4.2 Fysieke milieuwaarden

### 4.2.1 Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van duurzaam waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

#### **Beschrijving van waterrelevant beleid**

Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

#### *Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5)*

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende 60e zes jaar. Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk dient in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te zijn. 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. Het waterschap hanteert daarbij 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.

De gemeente Valkenswaard geeft middels het Gemeentelijk Rioleringsplan 2023-2027 invulling aan haar zorgplicht voor (stedelijk) afvalwater, hemelwater en grondwater, alsmede een doelmatig en duurzaam beheer van de gemeentelijke riool- en watervoorzieningen. Wat betreft nieuwbouwprojecten is een klimaatbestendige en water robuuste inrichting het uitgangspunt. Nieuwe ruimtelijke plannen

mogen niet leiden tot nieuwe kwetsbaarheden in het watersysteem. Daarnaast dienen afval- en hemelwater gescheiden te worden ingezameld en verwerkt. Op basis van het GRP geldt de inspanningsverplichting dat voor her in te richten verhard oppervlak – in vorm van inbreidingsplannen van meer dan 500 m<sup>2</sup> – 60 mm hemelwater op eigen terrein geborgd moet worden.

### **Onderzoek**

Hieronder is beschreven op welke wijze bij de voorliggende ontwikkeling rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (waterschap De Dommel en de gemeente Valkenswaard). Voor de volledige onderbouwing van het wateraspect wordt verwezen naar bijlage 2 van onderhavige toelichting.

#### *Hoogteligging*

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland zijn de Deken Frankenstraat en de Waalreseweg gelegen op een hoogte van circa 24,9 m +NAP. De Corridor ligt op circa 25,0 m +NAP. De Eindhoven-seweg ligt op circa 25,1 m +NAP.

#### *Bodemopbouw*

De planlocatie ligt volgens de bodemkaart van Nederland, in een niet-gekarteerd gebied. De dichtstbijzijnde kaartenheid betreffen een enkeerdgrond (EZg23) en veldpodzolgrond (Hn21), die volgens de Stichting voor Bodemkartering beide voornamelijk opgebouwd zijn uit leem arm en zwak lemig fijn zand. Op basis van boorprofiel B57E0038 uit het archief van TNO blijkt dat de bodem nabij de planlocatie tot een diepte van circa 6 met te zijn opgebouwd uit zand. Vanaf circa 6 tot 11 m -mv is leem aangetroffen.

#### *Grondwater*

Op basis van de gegevens van de grondwaterpeilputten alsmede de grondwaterstromingsrichting is voor de planlocatie ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op circa 23,4 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op minimaal 1,5 m -mv bevinden. Op basis van gegevens uit de Klimateffectatlas is de GHG dieper gelegen dan 2,0 m -mv. De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingsgebied.

#### *Oppervlaktewater*

Op basis van de leggerkaart van waterschap De Dommel is in de directe omgeving van de planlocatie geen oppervlaktewater gelegen.

#### *Ontwatering*

Het huidige maaiveld is gemiddeld gelegen op een hoogte van circa 24,9 m +NAP. De GHG is ingeschat op 23,4 m +NAP (minimaal 1,5 m -mv). De ontwatering zal ten aanzien van de (bouw)peilen in de toekomstige situatie voldoende zijn. Geadviseerd wordt om de toekomstige bouwpeilen circa 30 cm hoger aan te leggen dan het naastgelegen wegpeil.

#### *Waterbergingsopgave*

Op basis van de toekomstige invulling van het plan zal het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie afnemen. Hierdoor is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. De gemeente Valkenswaard stelt bij herbouw of inbreidingsplannen >200 m<sup>2</sup> dat als inspanningsverplichting 20 mm/m<sup>2</sup> hemelwater op eigen terrein geborgen dient te worden. Conform het beleid van de gemeente Valkenswaard is ten aanzien van de ontwikkeling en het toekomstig verhard oppervlak een compenserende berging benodigd van ca. 98 m<sup>3</sup> (4.905 m<sup>2</sup> x 0,020 m). Vanuit het waterschap is het

volgende geadviseerd. Bij de omgevingsvergunning dienen de nadere details te worden uitgewerkt, hoe invulling wordt gegeven aan de verplichte waterberging (die ook als voorwaardelijke verplichting is opgenomen), waarbij er sprake is van een goed waterhuishoudkundige voorziening. Aandachtspunt hierbij is dat de noodoverloop en leegloopvoorzieningen goed moeten aansluiten op de watervoorzieningen, waarbij rekening moet worden gehouden met extreme, langdurig en veel regenval. De definitieve inrichting van de waterbergingsvoorziening zal in overleg tussen initiatiefnemer en gemeente tot stand komen. Dit is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting.

## **Conclusie**

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd water-neutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

### **4.2.2 Bodem**

In het kader van een bestemmingswijziging dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hoewel de functie wonen reeds is toegestaan, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening alsnog een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd in het plangebied

De onderzoekresultaten zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage, in bijlage 3.

## **Onderzoek**

### *Verkennend bodem*

Uit de resultaten van het verkennend onderzoek blijkt het volgende:

- Voornamelijk in de humeuze bovengrond zijn plaatselijk sporen puin of een zwakke bijmenging aan beton waargenomen.
- Uit de analyseresultaten blijkt dat ter plaatse van deellocatie C, in de humeuze bovengrond, PAK is aangetroffen in een gehalte boven de achtergrondwaarde. Ter plaatse van het overige terrein zijn in de humeuze bovengrond van boring 2 diverse zware metalen en PAK aangetroffen in een gehalte boven de achtergrondwaarde. In de humeuze bovengrond van boring 8 en 9 zijn lood en zink aangetroffen in een gehalte boven de achtergrondwaarde.
- In de niét humeuze boven- en ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters is aangetroffen in een gehalte boven de achtergrondwaarde.
- In het grondwater is alleen barium aangetroffen in een gehalte boven de streefwaarde. Ter plaatse van deellocatie A is geen aantoonbaar gehalte aan zilver aangetroffen.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdacht, plaatselijke bodembelasting, geen ondergrondse opslagtank' ten aanzien van de verdachte deellocaties A t/m C wordt verworpen. Er zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen die (direct) te relateren zijn aan de verdachte deellocaties. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdacht' voor het overige terrein (deellocatie D) overeind blijft. De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn niet verontrustend en geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is afdoende bekend.

### *Verkennend asbest*

Uit de resultaten van het verkennend onderzoek asbest blijkt het volgende:

- Er zijn op het geïnspecteerde maaiveld geen asbestverdachte materialen waargenomen.

- In de gegraven inspectiegaten en verrichte boringen zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- Uit de analyseresultaten blijkt dat in de fijne fractie van de boringen en inspectiegaten geen asbest is aangetoond.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdacht, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' ten aanzien van asbest wordt verworpen. Er is geen asbest aangetoond.

### **Conclusie**

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor verlening van een omgevingsvergunning (bouwen) en de voorgenomen herontwikkeling tot woonappartementen.

Het hergebruiken van grond valt onder de regels van de Besluit bodemkwaliteit. Indien als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie (bijv. bij het bouwrijp maken van het terrein) grond vrijkomt die niet op locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit Bodemkwaliteit.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

### **4.2.3 Ecologie**

#### **Natuurwetgeving**

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS), dat op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

#### **Toetsing**

Om te beoordelen of het planvoornemen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, heeft BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport, zoals bijgevoegd in bijlage 4.

#### *Gebiedsbescherming*

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Figuur 1 geeft de ligging van het projectgebied weer ten opzichte van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux' op circa 1,2 km afstand richting het westen en op circa 1,8 km afstand richting het oosten.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 81 appartementen betreft, waarbij een deel van het huidige winkelcentrum wordt gesloopt, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanlegfase en gebruiksfase op de omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Om op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase te kunnen uitsluiten, is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Wat betreft gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid is het plangebied niet gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 750 meter ten oosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

#### *Beschermde houtopstanden*

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

#### *Soortenbescherming*

De sloop van de bebouwing binnen het plangebied kan negatieve gevolgen hebben voor vleermuizen, wat een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming betreft. Daarom zal middels soortgericht vervolgonderzoek eerst inzichtelijk moeten worden of in de huidige situatie nest- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de betreffende soort(groep)en. Een vervolgonderzoek naar vleermuizen loopt van half mei tot en met eind september.

#### *Vervolgonderzoek vleermuizen*

Het vervolgonderzoek voor vleermuizen is in uitvoering. De resultaten worden te zijner tijd toegevoegd.

### **Conclusie**

Op basis van de bovenstaande onderzoeksresultaten zijn er vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Voor de Wet natuurbescherming zal er nader onderzoek plaatsvinden. De resultaten van dit onderzoek zullen te zijner tijd in het plan worden aangevuld.

#### **4.2.4 Geluidhinder**

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Woningen zijn geluidgevoelige objecten. Aangezien het plangebied binnen de onderzoekszone van omliggende wegen ligt, is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage zoals weergegeven in bijlage 6.



## Onderzoek

Econsultancy heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd in het kader van de voorgenomen realisatie van nieuwbouwwoningen aan de Passage 20 te Valkenswaard. Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaai noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn echter niet gelegen in de geluidszone van een weg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd waarbij de geluidsbelastingen ten gevolge van de nabij gelegen niet-gezoneerde wegen (Corridor, Deken Frankenstraat, Dijkstraat, Eindhovenseweg, Pastoor van Vroonhovenstraat, Prinses Irene Brigadeplein, Waalreseweg) op de gevels van de appartementen worden bepaald. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Uit de berekeningsresultaten wordt geconcludeerd dat er geen overschrijding plaatsvindt van de voorkeurswaarde van 48 dB. Om te kunnen spreken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient elke woning te beschikken over een geluidsluwe gevel. Aanvullend zal, bij een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, gekeken moeten worden naar de invulling van de woning en moet er rekening worden gehouden met de hoogst belaste zijde van de woning. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidsbeleid en zijn vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

## Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

### 4.2.5 Luchtkwaliteit

#### Regelgeving

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (1,2µg/m<sup>3</sup>).

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens (3% criterium) van ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige

verkeersverdeling. Het voorliggende project betreft de realisatie van 81 appartementen. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit. Volledigheidshalve is ook de verwachte verkeersgeneratie meegenomen in de NIBM-tool. Hieruit blijkt dat het project 'niet in betekende mate' is

### Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m <sup>3</sup>

*Grenswaarden Wlk.*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) ligt de concentratie PM<sub>2,5</sub> in 2020 ter plaatse tussen de 15 en 29 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie PM<sub>10</sub> tussen de 18 en 20 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie NO<sub>2</sub> tussen de 11 en 13 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door de aanleg van den N69.

### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

#### 4.2.6 Bedrijven en milieuzonering

##### Algemene uitgangspunten

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen, op basis van de aspecten stof, geur, geluid en gevaar.

## **Toetsing**

De beoogde woningen zelf vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Het voorliggende plangebied is gelegen in het centrum van de gemeente Valkenswaard. Gelet op de omgeving kan het gebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Daarnaast onderscheidt de VNG-publicatie 'functiemengingsgebieden'. Dit zijn bijvoorbeeld stadscentra, dorpscentra of winkelcentra. Als een gebied is aangewezen als functiemengingsgebied, dan kan de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging worden toegepast. Hierbij is het beter mogelijk om menging van functies toe te staan.

De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als een gebied voor functiemenging. Binnen deze bestemmingen zijn uitsluitend bedrijven in categorie A en B toegestaan. Deze type bedrijven zijn toegestaan naast woningen, mits bouwkundig afgescheiden. Voorts kan worden vermeld dat de functie wonen reeds is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe functies mogelijk. Geconcludeerd wordt dat kan worden voldaan aan bedrijven en milieuzonering.

## **Conclusie**

Kort samengevat zal in de toekomstige situatie voor de beoogde woningen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en worden bestaande inrichtingen in de omgeving niet in hun bedrijfsuitvoering belemmerd. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de te realiseren woningen.

### **4.2.7 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

#### **Beleid**

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de

maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

#### *Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen*

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

#### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

### **Toetsing**

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.

#### *Risicovol transport over wegen, spoorwegen, water en door buisleidingen*

Volgens de risicokaart vindt in de wijde omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over wegen, spoorwegen, waterwegen of door buisleidingen, dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### *Risicovolle bedrijvigheid*

In de wijde omgeving van het plangebied geen zijn risicovolle inrichtingen gelegen.

### **Conclusie**

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen of transportroutes. Hierdoor vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 4.2: Uitsnede Risicokaart.

#### 4.2.8 Kabels en leidingen

Blijkens het geldende bestemmingsplan en de risicokaart zijn er binnen of in de omgeving van het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.2.9 M.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage. Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

## **4.3 Historische kwaliteit**

### **4.3.1 Archeologie**

#### **Algemeen**

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wamz zijn als volgt: de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard en er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Een aantal onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaat over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

#### **Beleid**

In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1'. In dit gebied is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld. Aangezien deze ondergrenzen met de bouw van de woningen wordt overschreden, is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het uitvoeren van boringen is ter plaatse niet mogelijk vanwege de aanwezige verharding. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage, zoals bijgevoegd in bijlage 7.

## Onderzoek

Econsultancy heeft in opdracht van BRO in december 2021 en januari 2022 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Doel van het bureauonderzoek is een antwoord te vinden op de vraag wat de gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied is. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden.

Het plangebied bevindt zich op de uitloper van een dekzandrug, tussen twee beekdalen in. Door de locatie van het plangebied op de hoge gronden en de grote afstand tot de beekdalen, was deze locatie voor jagers en verzamelaars minder geschikt. Dit wordt bevestigd door het relatief weinig voorkomen van archeologische vondsten uit deze perioden rondom het plangebied. Er geldt daarom een lage archeologische verwachting voor het (Laat-)Paleolithicum en Mesolithicum. De ligging op een hoge dekzandrug is een geschikte locatie voor de landbouwers vanaf het Neolithicum. Gezien het beperkte aantal vondsten uit het Neolithicum en de Bronstijd rond het plangebied is de verwachting voor archeologische resten uit deze perioden middelhoog. In de omgeving van het plangebied zijn vele vondsten bekend uit de IJzertijd tot en met de Vroege-Middeleeuwen. Deze waarnemingen liggen op een vergelijkbare landschappelijke locatie dan het plangebied. Er geldt een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische sporen en vondsten uit de IJzertijd tot en met de Vroege-Middeleeuwen. Het plangebied lag in de Late-Middeleeuwen een stuk ten noorden van de toenmalige kern van Valkenswaard en was waarschijnlijk in agrarisch gebruik. Voor het plangebied geldt daarom een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische sporen gerelateerd aan agrarische activiteiten uit de Late-Middeleeuwen. In de 19e eeuw ligt het plangebied aan een doorgaande weg en aan het eind van de 19e eeuw, Nieuwe tijd C, is er bebouwing gerealiseerd. Voor de Nieuwe tijd geldt daarom een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische sporen die samenhangen met de ligging van het plangebied in de dorpskern.

## Conclusie

Gezien de in dit onderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Gezien de ligging van het plangebied in een historische kern is in dit stadium de meest geschikte onderzoeksmethode een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Booronderzoeken zijn in historische kernen minder geschikt gezien de grote kans op het voorkomen van puinlagen die aan historische bebouwing toegeschreven kunnen worden. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarderen. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen. In overleg tussen initiatiefnemer en gemeente zal worden besloten hoe vorm wordt gegeven aan de onderzoeksplicht.

Bovenstaand betreft een advies, opgesteld door Econsultancy. Het advies dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Valkenswaard). Na beoordeling wordt door de bevoegde overheid een besluit genomen.

### 4.3.2 Cultuurhistorie

Het bestaande pand in het plangebied betreft geen karakteristiek pand dan wel een pand van cultuurhistorische waarde. De weg Eindhovenseweg is aangemerkt als een lijn met een hoge historisch-geografische waarde. Voor het overige bevinden zich binnen het plangebied en in de

omgeving geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of elementen aanwezig die door deze ontwikkeling onevenredig worden aangetast.

**Conclusie**

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er kortom geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.



## 5. PLANBESCHRIJVING

### 5.1 Stedenbouwkundig plan

#### Woonprogramma

In het plangebied is de ontwikkeling van een aantal nieuwe appartementengebouwen met daarin de mogelijkheid voor maximaal 81 appartementen. Deze 81 appartementen bestaan uit 35 sociale huur- en koopwoningen en 46 woningen die uitkomen in de koopsector. Naast de ontwikkeling van de appartementen zal ook een deel van het overdekt winkelcentrum worden gesloopt om ruimte te maken voor parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. De huidige detailhandelsvoorzieningen, horecafuncties blijven in het nieuwe plan mogelijk, uitsluitend op de begane grond. Het overige deel van het perceel wordt ingevuld met tuinen, paden, groenvoorzieningen en parkeergelegenheid.

Blok 1: sociale huur met 35 woningen;

Blok 2: sociale koop met 36 woningen;

Blok 2: vrije sector koop met 10 woningen.

In figuur 5.1 is een uitsnede opgenomen van het stedenbouwkundig plan.



Figuur 5.1: voorgenomen plan

Qua bouwmassa en ruimtelijke uitstraling zullen de nieuwe appartementengebouwen aansluiten bij de omliggende bebouwing. Het plan kan worden onderverdeeld in twee bouwblokken: blok I en blok II. Blok I is gesitueerd richting de Eindhovenseweg. De bebouwing aan de Eindhovenseweg blijft behouden. Op het middenterrein zal een gebouw worden gerealiseerd van circa 4 bouwlagen. Tussen het gebouw en de bebouwing aan de Eindhovenseweg wordt op maaiveld mogelijkheden gecreëerd om parkeervoorzieningen te realiseren.

Voor blok II geldt dat deze gesitueerd zal worden aan de Corridor en Deken Frankenstraat. Aan de zijde van de Corridor zal aansluiting worden gevonden op de bestaande plintenstructuur. Zo zal de plint een commerciële invulling krijgen met een hogere plint. Daarachter zullen de bouwblokken in verschillende hoogte toenemen. Met name richting de Deken Frankenstraat zal het straat- en sfeerbeeld verbeteren, doordat de achterkanten van het overdekt winkelcentrum Valkenstaete plaatsmaakt voor woningen.

De inrichting van de openbare ruimte zal worden aangesloten op de Prinses Irene Brigadeplein. Hier komt ruimte voor water, groen en parkeervoorzieningen.

De appartementen zullen worden voorzien van een buitenruimte in de vorm van balkons, maar kunnen ook gebruik maken van de groenvoorzieningen die op het terrein worden aangelegd. Ten opzichte van de bestaande situatie is sprake van een verbetering van de beeldkwaliteit van de bebouwing en het straatbeeld. Het huidige gebouw aan de zijde van de Deken Frankenstraat wordt vervangen door een kwalitatief hoogwaardig appartementengebouw. Het rommelige straatbeeld, ontstaan door de 'achterkanten' van het huidige overdekt winkelcentrum, zal door onderhavige ontwikkeling worden verwijderd. Daarnaast zal ook de parkeerstructuur in dit deel van de wijk worden geordend wat bijdraagt aan een rustiger straatbeeld.

Er kan kortom geconcludeerd worden dat het plan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar is in de omgeving.

### **Centrumvoorzieningen**

Naast de realisatie van woningbouw zal er ook een herstructurering plaatsvinden van de centrumvoorzieningen binnen het plangebied. Op dit moment staat een groot deel van het overdekte winkelcentrum leeg. Het is de wens om de voorzieningen van circa 5.500 m<sup>2</sup> wvo te verkleinen naar circa 1.500 m<sup>2</sup> wvo. Een onderbouwing hiervan is opgenomen in de bijlagen 'Behoefteraming detailhandel centrum Valkenswaard'.

## **5.2 Verkeer en parkeren**

### **5.2.1 Verkeer**

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de omliggende bestaande wegen. Het appartementengebouw is te bereiken via het bestaande parkeerplein aan de Prinses Irene Brigadeplein, alsmede de Deken Frankenstraat. Middels een onderdoorgang zijn de parkeerplaatsen bij blok I te bereiken die op maaiveld worden gerealiseerd.

De nieuwe woningen hebben een bepaalde verkeersgeneratie tot gevolg. Deze wordt berekend aan de hand van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkcijfers naar parkeernormen'. Qua ligging en stedelijkheidsgraad is hierbij uitgegaan van de ligging in het centrum in een gematigd stedelijk gebied.

Voor de koopappartementen is uitgegaan van middeldure koopappartementen (36 woningen). Voor middeldure koopappartementen in het centrum van een matig stedelijk gebied geldt een verkeersgeneratie van 198 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor de sociale huurappartementen is uitgegaan van 'huur, appartement, midden/goedkoop, inclusief sociale huur'. Voor deze sociale huurappartementen in het centrum van een matig stedelijk gebied geldt een verkeersgeneratie van 126 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor de koopwoningen vrije sector geldt een verkeersgeneratie van 72 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit resulteert in een totaal van 396 motorvoertuigbewegingen per etmaal voor het gehele plan.

Om te bepalen of er sprake is van een toename van verkeer dient de verkeersgeneratie van de bestaande functies in het plangebied te worden vergeleken met de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn reeds functies toegestaan zoals detailhandel en horeca met een hogere verkeersaantrekkende werking. Voor de huidige situatie is daarom gekozen voor de functie 'full service supermarkt', waarvoor per 100 m<sup>2</sup> bvo een verkeersgeneratie wordt verwacht van 84,4 motorvoertuigen per etmaal. In de huidige situatie heeft het bouwvlak een oppervlakte van circa 5.500 m<sup>2</sup>. Op basis van deze uitgangspunten is de huidige verkeersgeneratie vele malen hoger dan met onderhavige ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Er worden dan ook geen belemmeringen verwacht met de verkeersafwikkeling op de wegen rond het plangebied.



Figuur 5.2: voorgenomen plan

## 5.2.2 Parkeren

Het winkelcentrum Valkenstaete heeft een totaal oppervlakte van 5.500 m<sup>2</sup> wvo. Na herontwikkeling zal circa 1.200 m<sup>2</sup> wvo resterend. De bezoekers van het winkelcentrum parkeren in een straal van circa 300 meter. Conform CROW is een straal van 300 meter ook de norm voor bezoekers van woningen. De nieuw te realiseren woningen kennen een aanzienlijk lager bezoekersaantal dan de 4.000 vierkante meter winkels welke metrage aan de markt wordt ontnomen en daarmee parkeercapaciteit representeert. De bezoekers kunnen dus ruimschoots parkeren binnen de straal van 300 meter.

Voor de bewoners wordt op eigen grond geparkeerd, conform de gemeentelijke normen. In de Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard, die is vastgesteld op 19 oktober 2008, zijn de geldende parkeernormen opgenomen binnen de gemeente. Hierbij is onderscheid gemaakt in diverse functies (waaronder verschillende typen woningen) en naar gebiedstypen (centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied). Deze getallen betreffen de norm exclusief bezoekers parkeren; zie daarvoor bovenstaand.

De parkeernota is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Er moet sprake zijn van een eenduidige norm die op eenvoudige wijze binnen de gemeente kan worden toegepast.
- Op basis van de parkeernormen is duidelijkheid richting projectontwikkelaars en bouwers te geven over het aantal te realiseren parkeervoorzieningen.

In de nota is onderscheid gemaakt in diverse functies (waaronder verschillende typen woningen) en naar gebiedstypen (centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied). Het plangebied ligt in het gebiedstype 'Centrum'. Voor het voorgenomen plan is een calculatie gemaakt van het aantal benodigde parkeerplaatsen. De sociale huurwoningen hebben een parkeernorm van 0,8 per woning. Dit resulteert in 28 parkeerplaatsen (0,8 x 35). De sociale koopwoningen hebben een parkeernorm van 1,0 en daarmee dus 36 parkeerplaatsen (1,0 x 36). Ten derde hebben de vrije sector koopwoningen een norm van 1,1 en daarmee dus 11 parkeerplaatsen (1,1 x 10). Binnen onderhavige ontwikkeling zouden er in totaal 75 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Echter worden er 79 parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor er een "vooralculatorische overmaat" ontstaat van 4 parkeerplaatsen. Op eigen grond bij PIB plein komen 21 parkeerplaatsen, onder het L-blok komt een eigen parkeergarage waar plek is voor 22 parkeerplaatsen, bij het hofje bij blok 1 komen er 32 plekken en op eigen grond aan de Deken Frankenstraat komen tot slot 4 parkeerplaatsen. Onderstaande tabel geeft de parkeerbehoefte weer.

Programma wonen conform CROW typologie	Woningen	Norm	P-plek
Huur appartement midden/goedkoop (incl sociale huur)	35	0,8	28
Koop appartement Sociale Koop (<85% NHG)	36	1,0	36
Appartement Koop midden	10	1,1	11
<b>Totaal aantal</b>	<b>81</b>		<b>75</b>
<b>Op eigen grond zijn binnen het plangebied nu de volgende parkeervoorzieningen opgenomen;</b>			
Bij Blok 1 binnen het Hofje:	30	Een overmaat van circa 4 parkeerplaatsen. Dit geeft ruimte om indien gewenst of noodzakelijk, parkeerplaatsen te laten vervallen danwel woningen toe te voegen.	
TBV Blok 2 op eigen grond op het PIB plein	23		
TBV Blok 2 onder Blok 2:	22		
Aan de Deken Frankenstraat (tbv Blok 2)	4		
<b>Totaal</b>	<b>79</b>		

Bezoekers parkeren binnen een straal van 300 meter gelijk aan de norm voor winkelbezoekers (zie CROW)

delta +/- 4

Op basis van het bovenstaande worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de parkeernorm conform de gemeentelijke parkeernota. Er worden dan ook geen parkeerproblemen verwacht als gevolg van de ontwikkeling.

## 6. UITVOERINGSASPECTEN

### 6.1 Handhaving

Eén van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. De begrippen toezicht en handhaving worden gedefinieerd als 'elke handeling van de gemeente die er op 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 rechtsregime 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 eenieder 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**

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van in totaal 81 wooneenheden. Dit betreft een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro, waardoor kostenverhaal in principe is vereist. De gemeente en de initiatiefnemer hebben hiertoe een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal is vastgelegd.

## 7. JURIDISCHE REGELING

### 7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012), de gemeentelijke standaarden en het vigerende bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied', zoals vastgesteld op 28 maart 2013.

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

### 7.2 Artikelsgewijze toelichting

#### 7.2.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

##### *Begrippen*

In dit artikel zijn begrippen opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

##### *Wijze van meten*

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

#### 7.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;



- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

#### *Centrum - 1*

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan. De bestaande toegestane functies op de begane grond, detailhandel, horeca (categorie 1) en dienstverlening (ter plaatse van de aanduiding) blijven gehandhaafd. Ook wordt wonen op de verdiepingen mogelijk gemaakt. Om de ontwikkeling mogelijk te maken en te zorgen voor de gewenste flexibiliteit zal tevens op de begane grond de functie wonen worden toegestaan, op de locaties waar dit wordt voorzien. Het maximum aantal woningen is eveneens op de verbeelding aangeduid. In de noordwesthoek van het gebouw zal een halfverdiept parkeergarage worden aangelegd, deze is middels een aanduiding en juridische regeling geborgd in het bestemmingsplan.

Het bestaande bouwvlak van het plangebied wordt aangepast aan de nieuwe bebouwing. De maatvoeringen sluiten aan op het gewenste bouwplan. Deze zijn op de verbeelding aangeduid. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd. Bijbehorende bouwwerken zijn eveneens toegestaan, mits wordt voldaan aan de maatvoeringen. Dit geldt eveneens voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *Groen*

Onderdeel van de ontwikkeling betreft de herinrichting en aansluiting op de Prinses Irene Brigadeplein. Er wordt voorzien in een groene voorziening, waardoor het gebied aantrekkelijker wordt om te verblijven. Om die reden heeft dit deel de bestemming 'Groen' gekregen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Aansluitend op de bestemming 'Centrum – 1' is een aanduiding opgenomen ten behoeve van de ontsluiting van de parkeergarage.

### *Tuin*

Een deel van gronden aan de zijde van Deken Frankenstraat sluit aan op het perceel van de bestaande woning. De bestemming 'Tuin' wordt hier doorgetrokken. Voor de regeling wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan.

### *Verkeer*

Het binnenterrein aansluitend op de Prinses Irene Brigadeplein krijgt de bestemming 'Verkeer'. Eveneens rondom het terrein tussen het gebouw aan de Eindhovenseweg en het nieuwe gebouw en aan de zijde van de Deken Frankenstraat krijgt de bestemming 'Verkeer'. Dit om de beoogde inrichting van het gebied duurzaam te borgen.

### *Wonen*

Het nieuwe gebouw parallel aan het gebouw aan de Eindhovenseweg krijgt de bestemming 'Wonen'. Qua regeling is hier ook grotendeels aangesloten op het vigerende bestemmingsplan. Het maximum aantal woningen is eveneens op de verbeelding aangeduid. Voorts is bouwen binnen het bouwvlak toegestaan en mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. De maatvoeringen sluiten aan op het gewenste bouwplan. Deze zijn op de verbeelding aangeduid. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd. Bijbehorende bouwwerken zijn eveneens toegestaan, mits wordt voldaan aan de maatvoeringen. Dit geldt eveneens voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### *Waarde – Archeologie*

De dubbelbestemming is opgenomen ten behoeve van de borging van de archeologische waarden.

## **7.2.3 Algemene regels**

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels.

### *Anti-dubbelregel*

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

### *Algemene bouwregels*

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten aanzien van afwijkende maten, ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwonderdelen.

### *Algemene gebruiksregels*

In de algemene gebruiksregels is aangegeven wat in ieder geval verstaan dient te worden onder strijdig gebruik.

### *Algemene afwijkings- en wijzigingsregels*

In deze regels zijn enkele algemene afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen die het bevoegd gezag de mogelijkheid geven om geringe afwijkingen en wijzigingen mogelijk te maken in het plan.

#### **7.2.4 Overgangs- en slotregels**

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

##### *Overgangsrecht*

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

##### *Slotregel*

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

## 8. OVERLEG EN INSPRAAK

### 8.1 Overleg

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Vooroverleg** met betrokken instanties;
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerpbestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 8.2 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan belanghebbende instanties.

### 8.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken (van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024) digitaal ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. In deze periode zijn zienswijzen ingediend. De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen alsmede de (ambtshalve) wijzigingen zijn beschreven in de nota zienswijzen die als bijlage is toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Voor de inhoud van de zienswijzen, beantwoording en (ambtshalve) wijzigingen wordt dan ook naar de bijlagen verwezen.

