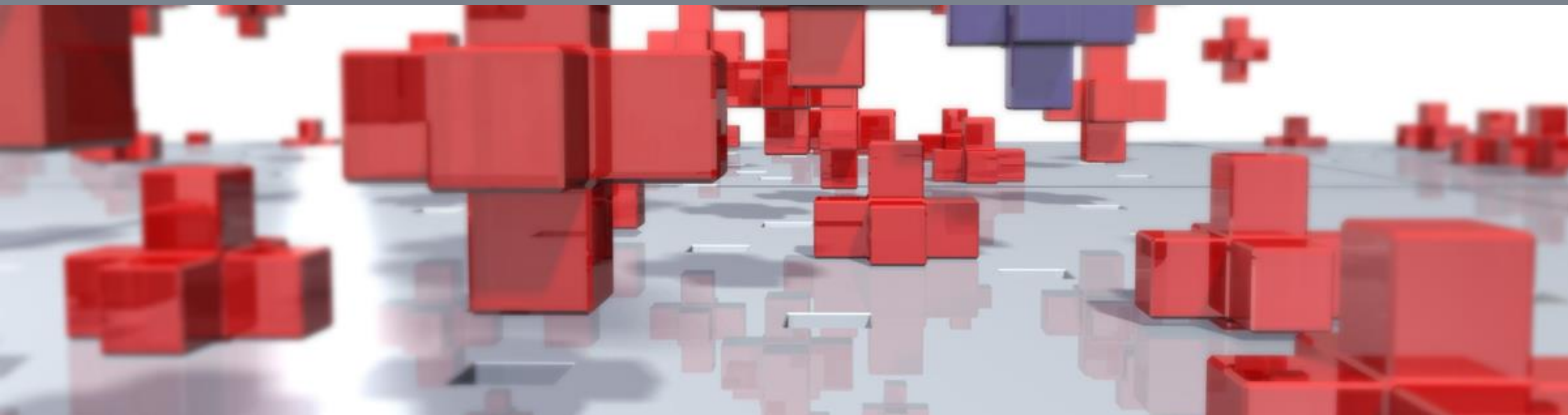


Ruimtelijke onderbouwing 'Kerstroosstraat 20, Valkenswaard'

Gemeente Valkenswaard



colofon

titel rapport
**Ruimtelijke onderbou-
wing 'Kerstroosstraat 20,
Valkenswaard'**

datum
19 december 2024

projectnummer
P04014

opdrachtgever
**Bureau Aard Vastgoed
B.V.**

BRO
Projectleider
TAu

Projectteam
MdR

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3		
1.1 Aanleiding en doel	3		
1.2 Leeswijzer	3		
2 Plangebied	4		
2.1 Situering	4		
2.2 Vigerend bestemmingsplan	5		
3 Planologisch kader	6		
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	6		
3.2 Provinciaal beleid	8		
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	8		
3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014	9		
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	9		
3.2.4 Brabantse Agenda Wonen	10		
3.3 Regionaal beleid	11		
3.3.1 Regionale woningbouwafspraken	11		
3.4 Gemeentelijk beleid	11		
3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard	11		
3.4.2 Woonvisie gemeente Valkenswaard 2014-2020	11		
4 Bestaande situatie	13		
4.1 Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit	13		
4.2 Fysieke milieuwaarden	13		
4.2.1 Water	13	4.2.5 Luchtkwaliteit	17
4.2.2 Bodem	14	4.2.6 Bedrijven en milieuzonering	18
4.2.3 Ecologie	15	4.2.7 Externe veiligheid	19
4.2.4 Geluidhinder	16	4.2.8 Kabels en leidingen	20
		4.2.9 M.e.r.-beoordeling	20
		4.3 Historische kwaliteit	20
		4.3.1 Archeologie	20
		4.3.2 Cultuurhistorie	22
		5 Planbeschrijving	23
		5.1 Stedenbouwkundig plan	23
		5.2 Verkeer en parkeren	23
		6 Uitvoeringsaspecten	25
		6.1 Economische uitvoerbaarheid	25
		7 Vooroverleg en procedure	26
		7.1 Wettelijk vooroverleg	26
		7.2 Tervisielegging	26
		7.3 Beroep / Hoger beroep	26
		Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek	
		Bijlage 2: Akoestisch onderzoek	
		Bijlage 3: Watertoets	
		Bijlage 4: Archeologisch onderzoek	
		Bijlage 5: Ladder voor Duurzame Verstedelijking	
		Bijlage 6: Quickscan Flora en Fauna	
		Bijlage 7: AERIUS-berekening	
		Bijlage 8: Parkeeronderzoek	
		Bijlage 9: Aanmeldingsnotitie m.e.r.	
		Bijlage 10: Vervolgonderzoek Vleermuizen	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens het bestaande pand aan de Kerstroosstraat 20 te Valkenswaard te amoveren en nieuwbouw ten behoeve van woningen en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Het beoogde programma voor de Kerstroosstraat bestaat uit 22 startersappartementen en een maatschappelijke plint. De invulling van deze plint staat nog niet vast, maar gedacht wordt aan enkele medische voorzieningen zoals een huisarts en een fysiotherapeut. De locatie heeft binnen het vigerende bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord' de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is de gewenste woningbouwontwikkeling niet passend, maar zijn maatschappelijke voorzieningen wel toegestaan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet van het planologische regime worden afgeweken. Dit kan middels een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure op basis van art. 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo. Onderdeel van deze procedure is het aanleveren van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Deze ruimtelijke onderbouwing motiveert waarom een bepaalde nieuwe ontwikkeling, die in strijd is met het bestemmingsplan, toch kan worden toegestaan. Hiertoe dienen verschillende onderzoeken te worden uitgevoerd. Onderhavig document voorziet hierin.

1.2 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgesteld: In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van de ligging en begrenzing van het plangebied en het vigerende be-

stemmingsplan. 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 economische uitvoerbaarheid wordt besproken in hoofdstuk 6 en tot slot komt overleg en inspraak aan de orde.

2 Plangebied

2.1 Situering

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen aan de Kerstroosstraat 20, in de wijk 'Het Gegraaf', ten noordwesten van de kern van Valkenswaard. De wijk ligt tegen het buitengebied van de gemeente aan. Het plangebied wordt in alle richtingen omringd door woonbestemmingen, deels afgewisseld met groenbestemmingen. In het gebied bevinden zich enkele maatschappelijke- en centrumbestemmingen. Het gebied bestaat echter overwegend uit woonfuncties en het gebied kan dan ook worden gekenmerkt als een rustige woonwijk.

Kadastraal staat het projectgebied bekend als gemeente Valkenswaard, sectie E en met perceelnummer 2268. In figuur 2.1 is de ligging van het projectgebied in Valkenswaard aangegeven en in figuur 2.2 de globale begrenzing van het projectgebied.



Figuur 2.2 Begrenzing plangebied (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

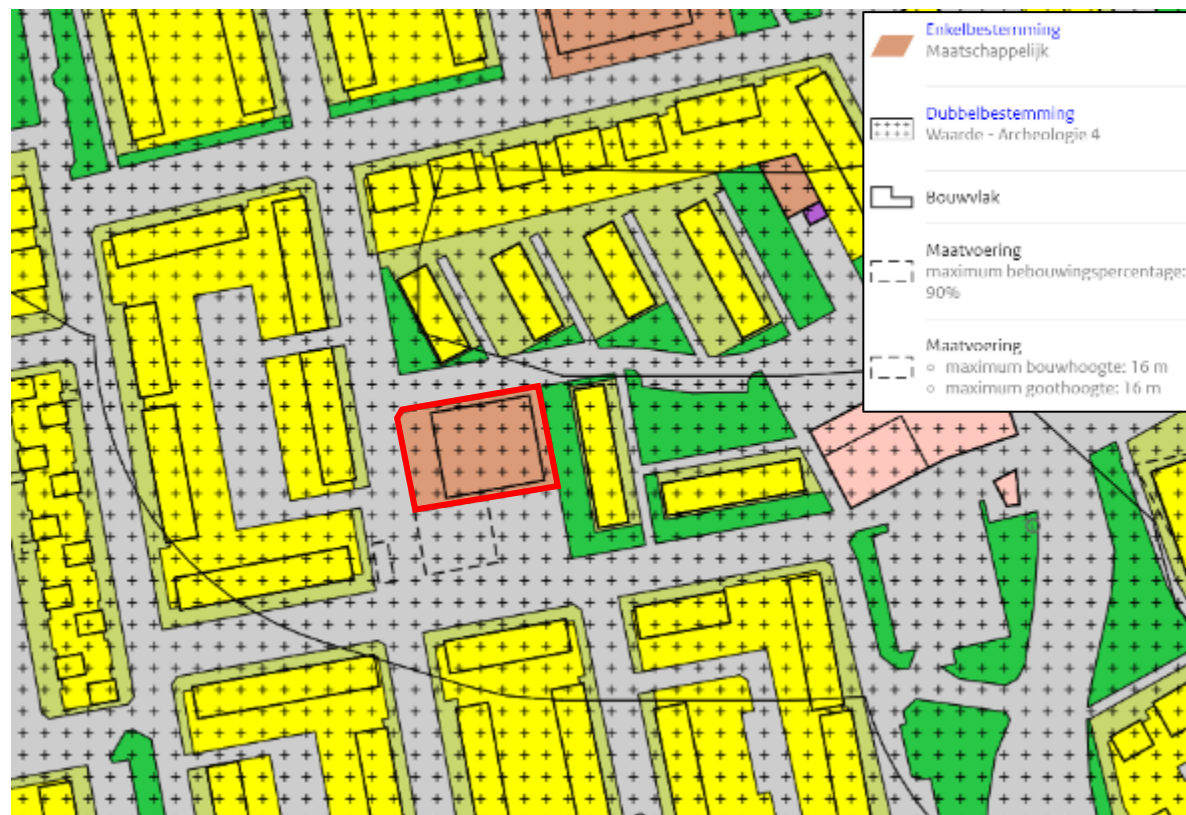
2.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord', zoals vastgesteld op 20 april 2017 door de raad van de gemeente Valkenswaard. In dit bestemmingsplan rust op de gronden de bestemming 'Maatschappelijk'.

Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' voor het gehele plangebied. Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstoringen van de uitvoering van bouwwerken, bouwwerken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500 m² en een verstoringsdiepte vanaf 30 centimeter onder maaiveld. Het aspect archeologie zal nader worden besproken in paragraaf 4.3.1 'Archeologie'.

Op basis van de bestemming 'Maatschappelijk' zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Alleen ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mogen er woonfuncties ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' worden opgericht. Gezien deze functieaanduiding niet over het plangebied ligt, laat de bestemming geen woningen toe. Het bestemmingsplan biedt verder geen afwijkingsmogelijkheden om van het functionele gebruik af te wijken. Om die reden dient van het bestemmingsplan te worden afgeweken om de ontwikkeling (wat betreft de woonfunctie) mogelijk te maken.

In figuur 2.3 is een uitsnede opgenomen van het vigerende bestemmingsplan met daarin het plangebied aangeduid.



Figuur 2.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord' (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

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:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Doorwerking projectgebied

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 wijzigingen 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.

Doorwerking projectgebied

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

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele 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.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "*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).

Doorwerking projectgebied

Onderhavig ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook benodigd. Onderstaand wordt hier een korte toelichting op gegeven. De volledige Ladder is opgenomen in de bijlagen.

Dat met onderhavige ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een afwijking van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 22 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 22 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders en tevens bijdraagt aan de doelen van de provincie, regio en gemeente.

- Het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid zet in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend vastgoed. Er dient meer nadruk te zijn op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven. Het planinitiatief voorziet in de

sloop van het huidige pand en de nieuwbouw van een appartementencomplex.

- Daarnaast wordt op provinciaal en regionaal niveau ruimte baan gegeven aan 'goede' woningbouwplannen binnen bestaand stedelijk gebied, die aansluiten op een actuele vraag. De focus ligt daarbij meer op de kwalitatieve afspraken dan op de kwantitatieve afspraken. Het planinitiatief richt zich op starterswoningen, waar een actuele vraag naar bestaat.
- Het gemeentelijke beleid zet vooral in op jongeren en gezinnen met kinderen. Het planinitiatief dat voorziet in het realiseren van 22 startersappartementen past binnen de beleidskaders.
- Op wijkniveau constateert de gemeente Valkenswaard dat de leefbaarheid in de wijken steeds meer onder druk komt te staan, vooral in wijken met een relatief eenzijdige opbouw. Een mix van woningtypologieën kan eenzijdige opbouw voorkomen. Het initiatief dat 22 koopappartementen realiseert in de buurt Het Gegraaf met relatief veel huurwoningen past hiermee binnen de beleidskaders.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om het primaire verzorgingsgebied gemeente Valkenswaard en het secundaire verzorgingsgebied regio Zuidoost-Brabant.

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 bijlage 1 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 22 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Valkenswaard en de regio Zuidoost-Brabant toe. Dit vraagt om een groei van de woningvoorraad.
- Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve behoefte in de gemeente Valkenswaard van 1.050 woningen tot 2030. In de regio Zuidoost-Brabant ligt de woningbehoefte op 40.765 woningen.
- Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit om in de groeiende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat er ruimte is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling aan de Helenadal voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 22 koopappartementen, waarbij wordt ingezet op woningen voor starters, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Gemeentelijk wordt in beleid specifiek ingezet op jongeren en gezinnen met kinderen. Er is aandacht voor het realiseren van woningen voor starters. Door het toevoegen van 22 startersappartementen kunnen starters in de gemeente Valkenswaard (blijven) wonen.
- Op regionaal en gemeentelijk niveau is er sprake van een toename van een- en twee persoonshuishoudens. Er bestaat een tekort aan appartementen voor deze doelgroep. Volgens onderzoek uit 2017 is er behoefte aan circa 72 koopappartementen tot 2030 en in het bijzonder koopappartementen met lift vanaf € 215.000. Tevens bestaat er behoefte aan koopwoningen (zowel eengezins als appartementen) in de prijsklasse tussen

€ 200.000 en € 345.000 (ca. 380). De beoogde ontwikkeling die inzet op 22 koopappartementen van € 250.000 tot € 299.000 (vrij op naam) voorziet daarmee in een behoefte.

- Op landelijk niveau zorgen stijgende huizenprijzen, een achterblijvend bouwtempo, de nadruk op dure koopwoningen in de woningbouw en de afschaffing van de overdrachtsbelasting ook in 2021 voor een onverminderde krapte op de woningmarkt. Onder meer starters blijven hierdoor in de knel komen met het vinden van een passende woning. Er wordt ook geen structurele verlichting op de woningmarkt verwacht als gevolg van de effecten van het coronavirus. Tot 2035 blijft er vooral behoefte aan koopwoningen tot € 255.000. Woningen in deze betaalbare prijscategorie zijn erg gewild voor starters en tegelijkertijd nauwelijks beschikbaar, ook in Valkenswaard. Het initiatief dat voorziet in 22 starterskoopappartementen van € 250.000 tot € 299.000 (vrij op naam) voorziet hiermee in een concrete en directe behoefte.
- Hoewel er geen informatie beschikbaar is over de kwalitatieve invulling van de plancapaciteit, is het aannemelijk dat ook in andere plannen koopappartementen mogelijk worden gemaakt. Zo worden in het project Helenadal 30-32 en aan de Willibrorduslaan 87 (beide door Bureau Aard Vastgoed) samen 36 koopappartementen mogelijk gemaakt. Dit neemt echter niet weg dat, gezien het voorgaande over trends op de woningmarkt, er een blijvend grote kwalitatieve behoefte is aan startersappartementen en koopappartementen met lift in het betaalbare segment.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 22 woningen onaanvaardbare effecten 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. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Valkenswaard. Door het toevoegen van koopappartementen in de buurt Het Gegraaf met relatief veel huurwoningen komt er meer diversiteit in de woningvoorraad van deze buurt. Tevens draagt de herontwikkeling van het huidige pand bij aan ongewenste leegstand in de gemeente Valkenswaard en wordt het initiatief binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

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 hoofdogaven 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.

Doorwerking projectgebied

De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van 22 woningen te Valkenswaard in combinatie met een maatschappelijke plint. Deze ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave zoals gesteld in de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Daarbij wordt de basisopgave van de provincie in acht genomen waarbij rekening wordt gehouden met een veilig, gezond en prettig leefklimaat.

Daarnaast wordt ook bijgedragen aan de opgave om te werken aan de energietransitie en een klimaatadaptieve omgeving. De appartementen worden uitgerust met een individuele warmtepomp, er worden zonnepanelen op de daken gelegd en de bebouwing wordt voorzien van een groene inrichting (binnentuin). De ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2014 de partiële herziening van de in 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op landelijk en provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De provincie geeft in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De opgave in de structuurvisie is om een goede balans te vinden tussen rode en groene ontwikkelingen en het contrast tussen stad en land, het mozaïek, te behouden en verder te ontwikkelen (groene geleedingszones) en door meer in te zetten op verstedelijking die de eigen identiteit van stad of dorp in relatie tot het landschap versterkt. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van

kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleedingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De opgaven in Noord-Brabant leiden tot ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. Bij deze ruimtelijke keuzes hanteert de provincie twee leidende principes. Dit zijn:

- ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid;
- vestigings- en leefklimaat en gezondheid.

Binnen de stedelijke structuur, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootchalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voor-

raad vragen specifieke aandacht. 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.

Doorwerking projectgebied

Het plangebied ligt binnen een stedelijk concentratiegebied. De voorliggende ontwikkeling omvat de herontwikkeling van een locatie binnen de bebouwde kom van Valkenswaard, waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt en wordt vervangen door woningbouw in de vorm van 22 appartementen en een maatschappelijke plint. Doordat sprake is van een herstructureringslocatie binnen bestaand bebouwd gebied, wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik. Tevens wordt voorzien in de opvang van de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014'.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. De meest recente versie van de Interim omgevingsverordening is 15 april 2022 geconsolideerd. 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.

Doorwerking projectgebied

De ontwikkeling zal duurzaam en klimaatadaptief worden gerealiseerd. Zo worden de appartementen uitgerust met een individuele warmtepomp, worden er zonnepanelen op de daken gelegd en wordt de bebouwing voorzien van een groene inrichting (binnentuin). Hiermee wordt voorzien in een optimale invulling voor duurzame energie en wordt er rekening

gehouden met klimaatverandering. Daarbij is er ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door de transformatie van binnenstedelijk gebied.

3.2.4 Brabantse Agenda Wonen

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.

Doorwerking projectgebied

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 en een maatschappelijke plint. De ontwikkeling sluit aan bij het uitgangspunt om nadruk te geven aan herstructurerings- en transformatieopgave.

Bij het plan is tevens sprake van het ontwikkelen van vraaggerichte bouwplannen. De startersappartementen dragen bij

aan het toevoegen van vastgoed in het kleinere, betaalbare segment. Gezien de groei van éénpersoonshuishoudens is hier dringend behoefte aan.

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 Gedeputeerde Staten is vastgesteld. In de subregio A2-gemeenten is de afspraak gemaakt dat de gemeenten binnen de geprognosticeerde 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). 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.

Daarbij wijzen de prognoses op veranderingen in de leeftijds-samenstelling, waarbij vooral het percentage ouderen toeneemt en de veranderingen in huishoudenssamenstellingen. De verwachting is dat in 2050 van alle huishoudens 43% een eenpersoonshuishouden betreft.

Doorwerking projectgebied

Vanuit kwantitatief oogpunt is voldoende ruimte voor de voorliggende ontwikkeling van de 22 appartementen. Wat betreft de kwalitatieve woonopgave ligt de focus in de regionale visie met name op het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad. Regionaal is er sprake van een toename van één- en tweepersoonshuishoudens en bestaat er een tekort aan appartementen. De toevoeging van de kleinere, betaalbare appartementen in de bebouwde kom van Valkenswaard past binnen bovenstaande kaders.

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, als ook 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 zicht 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.

Wat betreft welzijn en zorg is de gemeente voornemens leefbaarheid voor inwoners te verhogen. Zorg dient aangeboden te worden in de eigen zone of leefomgeving van diegenen die behoefte hebben aan deze zorg. Voorzieningen dienen dus op wijkniveau aanwezig te zijn. De gemeente stelt dat wordt gezocht naar het combineren van diverse non-commerciële en commerciële voorzieningen voor het in stand houden van verscheidene voorzieningen.

Doorwerking projectgebied

De beoogde woningen sluiten aan bij behoeften van de bovengenoemde doelgroepen. De appartementen zijn gezien hun grootte en prijsklasse geschikt voor starters. Ook wordt bijgedragen aan de gemeentelijke doelstellingen om maatschappelijke (zorg)voorzieningen op wijkniveau mogelijk te maken.

3.4.2 Woonvisie gemeente Valkenswaard 2014-2020

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:

- *Mogelijkheden creëren voor starters.* De gemeente wil jongeren behouden en aantrekken. De opgave blijft om te voorzien in voldoende aanbod. In de bestaande voorraad wordt ruimte geboden aan starters, zoals het herstructureren van bijvoorbeeld complexen.
- *Inspelen op vergrijzing.* De gemeente wil voornamelijk in de eigen behoefte voorzien. Voor ouderen, maar ook voor starters geldt dat de doelgroepen vragen om kleinere huisvesting. Er liggen kansen voor het realiseren van levensloopbestendige woningen voor ouderen.
- *Aanpak van probleemsituaties.* De stagnatie van nieuwbouwprojecten heeft tot gevolg dat op een aantal locaties leegstaande en te slopen panden het beeld negatief bepalen.
- *Transformeren en flexibiliseren van de bestaande woningvoorraad.* Gezien de toename van onder meer het aantal ouderen zal meer prioriteit komen te liggen bij de geschiktheid van de bestaande woningvoorraad.
- *Faciliteren van leefomgevingsgericht werken en duurzame wijken.*

In de Woonvisie wordt het aantrekken en behouden van jongeren 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 op de woningmarkt.

Doorwerking projectgebied

Voor de gemeente Valkenswaard is onderzocht dat vooral potentiële starters de komende vijf jaar willen verhuizen in de gemeente Valkenswaard. Door de beoogde herontwikkeling worden appartementen in het starterssegment toegevoegd

aan het woonbestand van Valkenswaard. Hiermee wordt voldaan aan de ambitie binnen Valkenswaard om mogelijkheden voor starters te creëren.

4 Bestaande situatie

4.1 Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit

Het plangebied is gelegen aan de Kerstroosstraat 20, aan de rand van de bebouwde kom van Valkenswaard. Het plangebied ligt binnen een gebied dat getypeerd kan worden als rustige woonwijk. Ondanks het voorkomen van enkele maatschappelijke- en centrumbestemmingen in deze wijk, is de hoofdfunctie wonen.

Het plangebied wordt door hoofdzakelijk woonfuncties begrensd. Ten noorden en oosten grenst het plangebied echter direct aan groenfuncties.

Het plangebied bestaat momenteel uit leegstaand pand waar voorheen een zalencentrum in was gevestigd. In het oosten is opgaand groen aanwezig, de rest van het plangebied is geheel verhard op enkele bomen na.

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

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het water-beheerprogramma 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 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.

Het waterbeleid van de gemeente Valkenswaard is onder meer vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2023-2027. De gemeente hanteert voor afvoer van het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak de onderstaande waterkwantiteitstrits ook genaamd "de Ladder van Lansink":

Onderzoek

In het kader van de voorgenomen planontwikkeling is door Econsultancy een waterparagraaf opgesteld. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies. Voor het volledige rapport wordt naar de bijlagen verwezen.

Omgevingsaspecten

Hoogteligging

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland, bevindt het maaiveld zich op een hoogte van circa 23,3 m +NAP.

Bodemopbouw

De planlocatie ligt volgens de bodemkaart van Nederland, in een niet-gekarteerd gebied. De dichtstbijzijnde kaartenheid betreft een lage enkeerdgrond (EZg23), die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit lemig fijn zand.

Op basis van boorprofiel (B57B0407) uit het archief van TNO blijkt dat de bodem nabij de planlocatie te zijn opgebouwd uit fijn en midden zand.

Geohydrologie

Op basis van de gegevens uit modellen van TNO blijkt het eerste watervoerend pakket te worden gevormd door respectievelijk de formaties van Boxel, Sterksel, Stramproy en Waalre. Het eerste watervoerende pakket wordt op wisselende diepten doorsneden door kleilagen behorende tot de formaties van Sterksel en Stramproy. Het eerste watervoerende pakket wordt aan de onderzijde begrensd door afzettingen van de Kiezeloooliet Formatie. Het bovenste deel van deze eenheid bestaat uit klei.

Grondwater

Op basis van de gegevens van grondwaterpeilputten alsmede de grondwaterstromingsrichting is voor de planlocatie ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op circa 21,7 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op ± 1,6 m -mv bevinden. Op basis van gegevens uit de Klimateffectatlas is de GHG gelegen op 1,5 - 2,0 m -mv. Bij het ontwerp van de inrit van het verlaagd parkeren en woningen wordt zover mogelijk rekening gehouden met het

GHG en bouwpeil woningen om (water)overlast te voorkomen. Een concrete peil zal bij omgevingsvergunning bouwen worden bepaald.

De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

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 23,3 m +NAP. De GHG is ingeschat op 21,7 m +NAP (1,6 m -mv). De ontwatering zal ten aanzien van de (bouw)peilen in de toekomstige situatie voldoende zijn. Geadviseerd wordt om de toekomstige bouwpeilen circa 20 cm hoger aan te leggen dan het naastgelegen wegpeil.

Riolering

In de Kerstroosstraat is een gemengd rioolstelsel gelegen.

Toekomstige ontwikkeling

Verhard oppervlak

Om een indicatie te geven van het toekomstig verhard oppervlak is uitgegaan van de (concept) situatietekening. Ten behoeve van de terreinverharding wordt aangenomen dat het gehele terrein boven de parkeergarage en de aan- en afrijdt mogelijkheden voor de parkeerplaatsen verhard wordt. In het kader van de watertoets wordt de groene binnentuin als onverhard beschouwd, conform het beleid van waterschap De Dommel. In onderstaande tabel staan de oppervlakten van de huidige en toekomstige bebouwing(en) en verhardingen weergegeven.

Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met 135 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 1.155 m².

Type verharding	Huidig (m ²)	Toekomstig (m ²)
Bebouwing	± 670	± 710
Terrein	± 425	± 175
Parkeergarage buiten bebouwing	-	± 170
Parkeren	-	± 100
Totaal	± 1.095	± 1.155

Tabel 4.1 Gegevens huidig en toekomstig verhard oppervlak

Waterbergingsopgave

Conform het beleid van waterschap De Dommel is bij een toename van verharding < 500 m² geen compensatie benodigd. De gemeente Valkenswaard hanteert voor een toename tussen 1 m² - 500 m² een compensatieplicht van 20 mm per m² aangesloten verhard oppervlak. De waterbergingsopgave voor het plangebied bedraagt in totaal circa 23 m³ (1.155 m² x 0,020 m).

Riolering

In de Kerstroosstraat is een gemengd rioolstelsel gelegen. Bij de nadere planuitwerking zal tevens ook de riolering en aansluiting worden uitgewerkt. Een concrete uitwerking volgt uit de bouwtekeningen bij de stukken ten behoeve van omgevingsvergunning bouwen.

Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de planologische procedure 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. Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De onderzoekresultaten zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage in de bijlagen.

Onderzoek

Bureau Aard heeft voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Doel is het vaststellen van de kwaliteit van de bodem ter plaatse.

Op basis van het verrichte historisch (voor)onderzoek is voor onderhavige onderzoekslocatie uitgegaan van de onderzoeksstrategie "onverdachte niet-lijnvormige locatie" (ONV-NL) uit de NEN 5740.

Zintuiglijk zijn in de bodem geen afwijkingen ten opzichte van een 'natuurlijke' samenstelling van de bodem geconstateerd. Analytisch zijn in de zintuiglijk onverdachte boven- (MM1) en ondergrond (MM2) zijn geen verontreinigingen met de onderzochte aangetoond.

Het grondwater (B01) is licht verontreinigd met koper en xylenen. Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft geen overwegende aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de onderzochte parameters niet overschreden. De uitvoering van een nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt als adequaat beoordeeld.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande grondtransactie.

Conclusie

Het aspect 'Bodem' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

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 in de bijlagen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux", bevindt zich op circa 460 meter afstand ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een appartementencomplex met 22 appartementen en een maatschappelijke plint betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening dient uit te wijzen of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt.

Uit het vervolgonderzoek met een AERIUS-berekening (berekening opgenomen in de bijlagen) blijkt dat bij de gebruiksfase geen depositieresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 375 meter ten westen van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wettelijke 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. Aanvullend kan worden vermeld dat er indien sprake is van kap van bomen of houtopstanden ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling de ontwikkeling getoetst wordt aan het Groenstructuurplan. De aanwezige bomen betreffen geen cultuurhistorische, landschappelijke, waardevolle bomen zoals bedoeld in het Groenstructuurplan. Op voorhand kan worden gesteld dat

er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de kap van bomen.

Soortenbescherming

In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrategieën. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 4.2 Overzicht (potentiële) aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervoltraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar gebruik van gebouw door vleermuizen	Bij aanwezigheid is voor de sloop een ontheffing nodig
	Foerageerhabitat	Nee	Nee	-	-
	Vliegroutes	Nee	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitend te geven;
- Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen. Deze is uitgevoerd en de resultaten zijn in bovenstaande paragraaf verwerkt;

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Vervolgonderzoek vleermuizen en ontheffing

Naar aanleiding van de quickscan flora en fauna is gebleken dat nader onderzoek dient plaats te vinden naar vleermuizen. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. Uit het vervolgonderzoek is gebleken dat een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is aangetroffen. Voor het verwijderen van deze verblijfplaats is een ontheffing verleend door het

bevoegd gezag (ODBN). Er zijn derhalve geen belemmeringen ten aanzien van flora en fauna.

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.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van geluidgevoelige objecten. Om te kijken of de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai acceptabel is, is door Wematech Milieu Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies worden hieronder besproken. Voor het gehele onderzoek wordt naar de bijlagen verwezen.

Wet geluidhinder

Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het wegverkeer vanwege de Nieuwe Waalreseweg ten hoogste 42 dB wordt berekend ter plaatse van de appartementen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee niet overschreden. Het aanvragen van hogere grenswaarden is derhalve niet aan de orde.

Bouwbesluit 2012

Op grond van artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 dient een gevel van een nieuwe appartementen een geluidwering van ten minste 20 dB te hebben. Aangezien het vaststellen van hogere grenswaarden niet aan de orde is, worden op grond van het Bouwbesluit, behoudens de minimale isolatie van 20 dB, geen aanvullende eisen gesteld aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie.

Ruimtelijke ordening

Uit de rekenresultaten van de cumulatieve geluidbelasting (alle wegen samen) blijkt dat ter plaatse van de noordgevel appartement 1 en 2 de cumulatieve geluidbelasting 55 dB (excl. aftrek) bedraagt en derhalve is te kwalificeren als een redelijk woon- en leefklimaat. Ter plaatse van de overige gevels van de appartementen varieert de geluidbelasting van 39-54 dB, wat te kwalificeren is als een zeer goed tot redelijk woon- en leefklimaat.

Conclusie

Ter plaatse is sprake van een redelijk tot zeer goed woon- en leefklimaat. Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

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 (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) 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 NO2 en PM10 (1,2µg/m3).

Om te berekenen of er sprake is van een situatie waarbij in betekenende mate wordt bijgedragen aan de luchtkwaliteit, is de toekomstige verkeersgeneratie ingevoerd in de NIBM-tool. In onderstaande figuur is hier een uitsnede van weergegeven. Te zien is dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	319
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,26
PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.1 NIBM-tool

Ook moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen worden formeel niet beschouwd als gevoelige bestemmingen. Zorgvuldigheidshalve is dit nader bekeken. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In tabel 4.3 zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden

ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrij- dingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
30595	18.4	18.9	6.8	11.8	2020
30596	18.4	18.9	6.8	11.8	2020
30619	19.6	19.1	6.9	11.9	2020
30620	20.3	19.3	7.1	11.9	2020
30622	19.7	19.2	7.0	11.9	2020
Norm	40	40	35	25	

Tabel 4.3 Achtergrondwaarden

4.2.6 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'¹. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies

worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Het gebied kan worden gekwalificeerd als een gemengd gebied; in het gebied zijn alleen functies zoals bedrijven en kantoren toegestaan. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd.

Doorwerking projectgebied

Het voorliggende plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Valkenswaard. Gelet op de omgeving kan het gebied worden aangemerkt als 'rustig woongebied'. Op basis van het bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord' zijn bedrijven van milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Bedrijven van milieucategorie 2 hebben een grootste richtafstand van 30 meter.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich een centrumfunctie. Ter plaatse is detailhandel, dienstverlening en horecabedrijven tot categorie 1 toegestaan. Deze functie bevindt zich op circa 80 meter van het plangebied. Daarbij zijn er ook enkele maatschappelijke functies nabij het plangebied. De dichtstbijzijnde is gelegen op een afstand van 94 meter. Tot slot is er een nutsvoorziening gelegen op circa 97 meter. Bovenomemde functies liggen op ruimschoots voldoende afstand van het plangebied.

Ten zuiden van het projectgebied ligt de bestemming 'Verkeer' met een functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – corsobouwplaats'. Het terrein werd incidenteel gebruikt door de lokale vereniging ten behoeve van het bouwen van wagenbouw voor de bloemencorso. In het bestemmingsplan is vastgesteld dat deze werkzaamheden uitsluitend tijdelijk mogen plaatsvinden met een maximum van 3 maanden. Gelet op de tijdelijkheid en de kleinschalig van de toegestane activiteiten heeft dit slechts beperkte invloed op de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast kan worden aangegeven dat ook in de huidige situatie de corsobouwplaats rekening dient te houden met de aanwezige (toegestane) geluidgevoelige functies binnen het projectgebied. Tot slot kan worden aangegeven dat de lokale vereniging niet meer actief is, waardoor de bouwplaats feitelijk niet meer actief gebruikt wordt.

Daarnaast moet worden gemotiveerd hoe de maatschappelijke functies op de plint naast de op de verdieping gelegen woningen tot elkaar verhouden. Op basis van de brochure geldt voor de maatschappelijke functies maximaal een milieucategorie 2 functie. Dit betekent dat de richtafstand van 30 meter niet wordt voldaan. Hierbij kan worden vermeld dat de omgeving van het plangebied kan worden gekenschetst als een rustige woonwijk, met incidentele locaties voor (wijk)voorzieningen. De maatschappelijke plint dient nog in een later stadium te worden geconcretiseerd, maar zal worden afgestemd op de maatschappelijke behoefte van de directe omgeving en wijk. De effecten van deze voorzieningen zijn daarmee passend binnen de gebiedsomgeving waar het projectgebied zich in bevindt. Ook in deze situatie geldt dat de maatschappelijke functie dient te voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit waarbij rekening dient te worden gehouden aan de gevelwering tussen het maatschappelijke plint en woningen.

¹ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de beoogde functies.

Ten aanzien van eventueel aanwezige (buiten)units van warmtepompen geldt deze uitsluitend in pandig zullen worden geplaatst. Hierdoor kan op voorhand worden uitgesloten dat de geluidbelasting van deze units zorgen voor geluidsoverlast op omliggende woningen.

Conclusie

Vanuit het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Bij het groepsrisico wordt beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een richtwaarde waaraan veranderingen getoetst moeten worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermde individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

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.

Doorwerking projectgebied

Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord' en de risicokaart zijn risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied in kaart gebracht.

Transport over het water, weg en het spoor

Het plangebied bevindt zich niet binnen de invloedsgebieden van transportroutes waarover vervoer met gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Buisleidingen

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een aardgasleiding (Z-511-02). In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen, onder andere ten behoeve van de instandhouding van de aardgasleiding. Hiertoe is er ook een belemmeringsstrook ter breedte van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding opgenomen.

Inrichtingen

Op een afstand van 0,43 kilometer van het plangebied is een gasdrukmeet- en regelstation gelegen. Deze inrichting beschikt weliswaar niet over een PR 10-6, maar in het bestemmingsplan is voor het station een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – gasdrukmeet- en regelstation' opgenomen. Deze gebiedsaanduiding bevindt zich op een afstand van 15 meter rondom de inrichting.

Tot slot is op een afstand van 0,79 km een zwembad gelegen waar opslag van chloorbleekloog plaatsvindt. Voor tanks met chloorbleektanks zijn geen generieke risicoafstanden beschikbaar en voor deze inrichting geldt dan ook geen risicoafstand.

Conclusie

Aan bovenstaande richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.

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 (zie paragraaf 4.2.7).

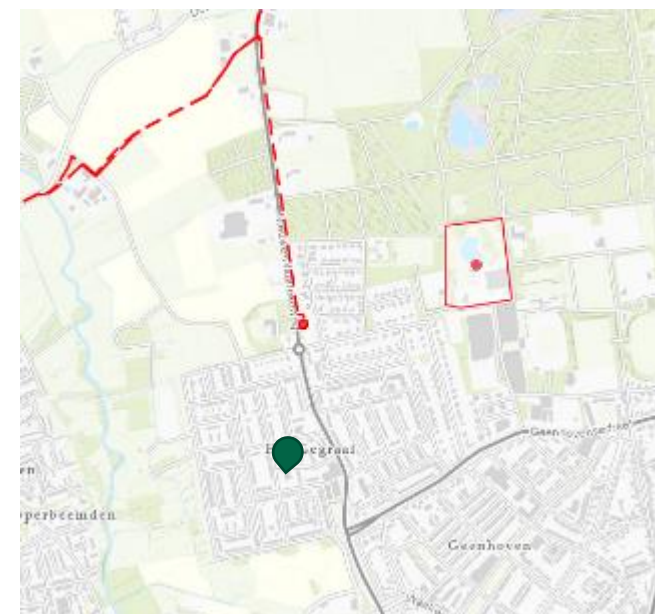
4.2.9 M.e.r.-beoordeling

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.

Onderhavig planinitiatief voorziet in activiteiten die zijn benoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen').

Voor de beoogde ontwikkeling is dan ook een aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage. Het bevoegd gezag beslist of er een m.e.r.-plicht geldt.

De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de om-



Figuur 4.2 Uitsnede risicokaart

geving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

In de notitie wordt het bevoegd gezag geadviseerd te besluiten dat er geen MER behoeft te worden vastgesteld.

4.3 Historische kwaliteit

4.3.1 Archeologie

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.

Doorwerking projectgebied

In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstoringen van de uitvoering van bouwwerken, bouwwerken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500 m² en een verstoringsdiepte vanaf 30 centimeter onder maaiveld. Deze grenzen zullen overschreden worden waarvoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Door Aeres Milieu is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd aan de Kerstroosstraat 20 te Valkenswaard. Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens kan vervolgens een advies over eventueel aanwezige archeologische resten en een mogelijk vervoltraject worden opgesteld.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek is de voorgenomen sloop van de huidige bebouwing ten behoeve van de bouw van een appartementencomplex (22 appartementen) in combinatie met een maatschappelijke plint. De diepte van de toekomstige verstoring is ten tijde van dit onderzoek niet bekend. Aangezien sprake is van de aanleg van een parkeerkelder met een hoogte van 3,0 meter, zal de bodemverstoring minimaal 3,0 meter beneden maaiveld reiken.

Het plangebied ligt op de overgang van hoger gelegen dekzandvlakte naar het lager gelegen beekdal van de Dommel. Van oudsher vestigde de mens zich op de overgang van nat naar droog (gradiëntzones). Binnen het plangebied is er sprake van een gradiëntzone. Om deze redenen geldt er een hoge verwachting voor vindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum.

De ligging van het plangebied op een gradiëntzone zal ook voor latere landbouwende samenlevingen een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn geweest. Dit humeuze pakket is ontstaan door langdurige landbouwkundig gebruik. In de omgeving zijn meerdere vindplaatsen bekend uit de periode neolithicum tot en met vroege middeleeuwen. Op basis hiervan

geldt een hoge archeologische verwachting voor zowel vindplaatsen vanaf het neolithicum tot en met de bronstijd als voor vindplaatsen uit de ijzertijd, Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen.

Het plangebied ligt aan de Kerstroosstraat ten noordwesten van de oude kern van Valkenswaard en maakte tot in de tweede helft van de 20e eeuw deel uit van het van oorsprong laatmiddeleeuwse buurtschap Geenhoven. Uit historische kaarten blijkt dat het plangebied sinds tenminste het begin van de 19e eeuw direct ten zuiden van een niet meer bestaande weg lag. Er was meerdere bebouwing aanwezig in de directe omgeving. Het plangebied zelf is onbebouwd en in agrarisch gebruik. Het kan niet uitgesloten worden dat in de periode vóór omstreeks 1800 bebouwing aanwezig was binnen het plangebied dat tot de late middeleeuwen terug kan gaan. Daarom geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor de periode late middeleeuwen en nieuwe tijd.

Wat betreft de conservering en gaafheid van eventueel aanwezige archeologische resten kan het volgende gesteld worden: Wegens de verwachte aanwezigheid van enkeerdgrond en daarmee een plaggende zijn archeologische resten beschermd tegen latere invloeden. Bij hoge enkeerdgronden zijn de omstandigheden voor het aantreffen van organische resten minder goed: door de lage grondwaterstand (GWT VII) kunnen organische resten vaak enkel in dieper, waterhoudende sporen zoals waterputten bewaard blijven

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de in het bureauonderzoek omschreven verwachte hoge zwarte enkeerdgronden in het plangebied niet zijn aangetroffen. De bodemopbouw binnen het plangebied bestaat veelal uit een AC-profiel. Met uit-

zondering van boring 2, zijn er geen resten van een (voormalig) podzolprofiel waargenomen in de boringen. De overgang naar de natuurlijke ondergrond is verrommeld. Op basis van de aangetroffen bodemopbouw is er circa 130 tot 160 centimeter opgebracht. Op basis van de aangetroffen bodemopbouw zijn de eventueel aanwezige sporen maximaal 30 centimeter afgetopt als gevolg van (sub)recente grondbewerking in de nieuwe tijd. De kans wordt klein geacht dat eventueel aanwezige sporen van bewoning uit ijzertijd, Romeinse tijd en middeleeuwen nog goed bewaard zijn. Op basis van deze gegevens is de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten voor de perioden (laat-paleolithicum – nieuwe tijd) laag.

Enkel diepe bodemingrepen zouden in principe een bedreiging kunnen vormen voor eventueel aanwezige archeologische resten. Op basis van de aangeleverde bouwplannen zal de bodemverstoring tot tenminste 3,0 meter beneden maaiveld reiken. Echter zal de nieuwbouw plaatsvinden op nagenoeg dezelfde locatie als de huidige bebouwing en is op basis van het verkennend booronderzoek sprake van een afropping en de top van de C-horizont niet meer intact.

Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.3.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het

plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking projectgebied

Het plangebied is gelegen in de regio 'Kempen'. Dit gebied bestaat uit een zwak golvend dekzandlandschap met dekzandvlakten en -ruggen. Onderhavig planvoornemen doet geen afbreuk aan waarden en kenmerken van de omgeving. Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Daarnaast liggen er ook geen monumentale bomen, natuurmonumenten, molenbiotopen, MIP-panden of beeldbepalende panden in het plangebied. De ontwikkelingen binnen het plangebied doen geen afbreuk aan omliggende cultuurhistorisch en geografisch waardevolle lijnen, omdat de omliggende wegenstructuren niet veranderen. Het initiatief heeft geen negatieve effecten op de cultuurhistorie in de omgeving.

Conclusie

Het thema cultuurhistorie zorgt niet voor belemmeringen.

5 Planbeschrijving

5.1 Stedenbouwkundig plan

Binnen het plangebied wordt in de ontwikkeling van een appartementencomplex met 22 wooneenheden en een commerciële plint voorzien. De exacte invulling van de commerciële plint is nog niet duidelijk, maar gedacht wordt aan enkele gezondheidsvoorzieningen / een gezondheidscentrum. Deze ontwikkeling zal plaatsvinden aan de Kerstroosstraat 20. Hiertoe dient het bestaande pand (zalencentrum) geïmproviseerd te worden. Ten behoeve van de ontwikkeling van de appartementen en maatschappelijke voorzieningen zullen ook groenvoorzieningen en parkeergelegenheid op het perceel worden ingepast.

Ten behoeve van parkeren wordt een parkeerkelder gerealiseerd. Daarbij wordt er een binnenplaats gecreëerd waarbinnen ruimte voor groen zal zijn. De galerijen van de appartementen zullen uitkijken op deze binnenplaats.

Qua ruimtelijke uitstraling zal het appartementencomplex aansluiten bij de omliggende bebouwing in de omgeving van het plangebied en de bestaande stedenbouwkundige elementen van het gebied. Het complex zal bestaan uit drie tot vier bouwlagen met plat dak. In de omgeving van het plangebied zijn meerdere (appartementen)complexen met meerdere bouwlagen gelegen en komen woningen met (schuine) platte daken in het gebied veelvuldig voor. Het plan sluit daarnaast ook aan op het naastgelegen ontwikkeling 'De Wilde Wingerd' waarin ook een appartementencomplex is voorzien.

In figuur 5.1 is het stedenbouwkundig concept weergegeven.



Figuur 5.1 Stedenbouwkundig concept (impressies)

5.2 Verkeer en parkeren

Met de realisatie van 22 appartementen en een maatschappelijke plint verandert de verkeersintensiteit toe en dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarbij dient te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Voor de berekening van de verkeersintensiteit kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengegevens.

Locatiegegevens

Valkenswaard kan qua stedelijkheidsgraad worden ingedeeld in een 'matig stedelijk' gebied en de projectlocatie bevindt zich in de rest van de bebouwde kom.

Verkeer

Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een zalencentrum. Deze functie is niet opgenomen in de CROW kengegevens. Echter kan deze functie, gezien de overeenkomsten in medewerkers- en bezoekersaantallen, gelijk worden

gesteld aan de functie 'Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)'. Per 100 m² bvo worden maximaal 14,8 motorvoertuigen per etmaal gegenereerd. Het huidige zalencentrum heeft een bvo van circa 1.265 m². Op basis hiervan worden in de huidige situatie circa 188 motorvoertuigbewegingen gegenereerd.

Beoogde situatie

In de beoogde situatie zal het plangebied worden bezocht door bewoners en bezoekers. Het plan zal ruimte bieden aan 22 appartementen en een maatschappelijke plint met een bvo van 669,8 m².

Appartementen

Volgens de CROW-normen geldt voor een goedkoop koopappartement in een 'matig stedelijk' gebied in de rest van de bebouwde kom een verkeersgeneratie van minimaal 4,5 en maximaal 5,3 motorvoertuigen per etmaal. In totaal worden er door de woningen (afgerond) maximaal 117 motorvoertuigen per etmaal gegenereerd.

Maatschappelijke voorzieningen

De exacte invulling van de plint is nog niet uitgekristalliseerd. Gedacht wordt aan gezondheidsvoorzieningen / een gezondheidscentrum. Daarom is vooralsnog de functie 'gezondheidscentrum' aangehouden voor de berekening van de verkeersgeneratie van de maatschappelijke plint. Per behandelkamer geldt voor een matig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom een verkeersgeneratie van minimaal 16,1 en maximaal 20,2 motorvoertuigen per etmaal.

Op basis van het bvo van 669,8 m² bvo kunnen maximaal 10 behandelkamers in het toekomstige gezondheidscentrum worden gerealiseerd. In totaal worden er door de maatschappelijke voorzieningen maximaal 202 motorvoertuigen per etmaal gegenereerd.

De maatschappelijke bestemming laat in de huidige situatie reeds maatschappelijke voorzieningen (zoals een gezondheidscentrum) toe, waardoor enkel de verkeersgeneratie van de woningen afwijkt van hetgeen reeds is mogelijk gemaakt op basis van het geldende bestemmingsplan. Enkel uitgaande van de motorvoertuigen die door de woningen worden gegenereerd (117) als toename, worden er slechts beperkt motorvoertuigbewegingen gegenereerd. Deze kunnen goed afgewenteld worden op het omliggend wegennetwerk. De projectlocatie bevindt zich in een kleine(re) wijk buiten de kern van Valkenswaard en weggebruikers hebben dan ook snel toegang tot de doorgaande wegen.

Parkeren**Huidige situatie**

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een zalen-centrum met een bvo van circa 1.265 m². Voor de functie "(Commerciële) dienstverlening – kantoren met baliefunctie" wordt uitgegaan van 3,05 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Dit houdt in dat er in de huidige situatie 39 parkeerplaatsen nodig zijn.

Beoogde situatie

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). Onderhavig projectgebied bevindt zich in de rest van de bebouwde kom.

Appartementen

De appartementen vallen in het woningtype 'Woningen type III'. Binnen deze categorie vallen onder andere appartementen met een oppervlakte kleiner dan 60 m² bvo. Voor woningtype III (zowel koop als huur) geldt een parkeernorm van 1,55 parkeerplaatsen per woning. Dit is inclusief een aandeel bezoekers van 0,3 parkeerplaatsen per woning. In totaal moeten er dan 34,1 parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de nieuwbouw.

Maatschappelijke voorzieningen

De parkeernorm van een gezondheidscentrum betreft 1,75 parkeerplaatsen per behandelkamer. Uitgaande van 10 behandelkamers dient er minimaal te worden voorzien in 17,5 parkeerplaatsen en afgerond 18 parkeerplaatsen.

In totaal zijn er (afgerond) 53 parkeerplaatsen nodig voor de ontwikkeling. In de parkeerkelder bestaat ruimte voor 22 parkeerplaatsen en op eigen terrein worden daarnaast nog 7 parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige 24 benodigde parkeerplaatsen zullen op het naastgelegen parkeerterrein (per-

ceel direct ten zuiden van het plangebied) worden opgevangen en in het openbaar gebied. Hier is ruimte voor (zie onderstaand).

Parkeerdrukmeting

In het kader van onderhavige ontwikkeling is een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Deze meting is opgenomen in de bijlagen. Uit het onderzoek blijkt dat er wordt voldaan aan de norm dat binnen het onderzoeksgebied de parkeerdruk niet boven de 85% ligt. Over alle 191 parkeerplaatsen die in het studiegebied liggen zijn er op donderdag 15 juli 2021 na 24.00 uur 141 (74%) bezet. Dit is de hoogste bezetting die is waargenomen tijdens de gehele onderzoeksperiode.

Dubbelgebruik

Uit het voorgaande blijkt dat er voldoende parkeercapaciteit is voor de beoogde ontwikkeling. De combinatie van maatschappelijke voorzieningen en woningen leent zich daarnaast uitstekend voor dubbelgebruik van parkeerruimte. De woningen kennen met name parkeerbehoefte buiten werktijden, waarbij de maatschappelijke voorzieningen met name parkeerbehoefte kennen binnen werktijden. Zodoende is gedeeltelijk dubbelgebruik van de beschikbare parkeerruimte op het naastgelegen parkeerterrein mogelijk. Dat blijkt ook uit het uitgevoerde parkeeronderzoek, waarin met name overdag een groot deel van bezetting relatief laag is (voor de maatschappelijke voorzieningen). Geconcludeerd kan worden dat daarmee optimaal gebruik kan worden gemaakt van de bestaande parkeervoorzieningen en daarmee het voorkomen van toevoegen van extra parkeerplaatsen en de daarbij behorende verharding.

6 Uitvoeringsaspecten

6.1 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).

De voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op de ontwikkeling van in 22 appartementen en een maatschappelijke plint. 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 Vooroverleg en procedure

7.1 Wettelijk vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

7.2 Tervisielegging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter visie legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

7.3 Beroep / Hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01