

partners



úw regisseur voor
de leefomgeving

Ruimtelijke onderbouwing

Valkenierstraat 100, te Valkenswaard

gemeente Valkenswaard

19 september 2023

PartnersRO

Ceresstraat 13

4811 CA Breda

www.partnersro.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING EN DOEL	4
1.2 LEESWIJZER	4
2. PLANGEBIED	5
2.1 SITUERING	5
2.2 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
3. BELEIDSKADER	8
3.1 RIJKSBELEID	8
3.2 PROVINCIAAL BELEID	10
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	12
3.4 CONCLUSIE	13
4. OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1 BESTAANDE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE KWALITEIT	14
4.2 FYSIEKE MILIEUWAARDEN	14
4.3 HISTORISCHE KWALITEIT	22
5. PLANBESCHRIJVING	24
5.1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN	24
5.2 VERKEER EN PARKEREN	26
6. UITVOERINGSASPECTEN	27
6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
7. VOOROVERLEG EN PROCEDURE	27
7.1 OMGEVINGSDIALOOG	27
7.2 VOOROVERLEG	27
7.3 OMGEVINGSVERGUNNING	28

Bijlagen

- Bijlage 1 inrichtingsplan
- Bijlage 2 infiltratieonderzoek en waterparagraaf
- Bijlage 3 verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4 quickscan natuurwetgeving
- Bijlage 5 akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
- Bijlage 6 quickscan Natuurwaarden
- Bijlage 7 stikstofdepositie onderzoek
- Bijlage 8 archeologisch onderzoek
- Bijlage 9 schaduwmodellen
- Bijlage 10 verslag omgevingsdialoog

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Valkenswaard is voornemens medewerking te verlenen aan de bouw van 9 starterswoningen op het perceel Valkenierstraat 100 te Valkenswaard. De locatie heeft binnen het vigerende bestemmingsplan 'Braken-Bunders' voor het overgrote deel de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is de gewenste woningbouwontwikkeling niet mogelijk.

De beoogde ontwikkeling wordt met een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure voor de activiteit 'afwijking van het bestemmingsplan' als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a.3 Wabo mogelijk gemaakt.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in een onderbouwing van het plan en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

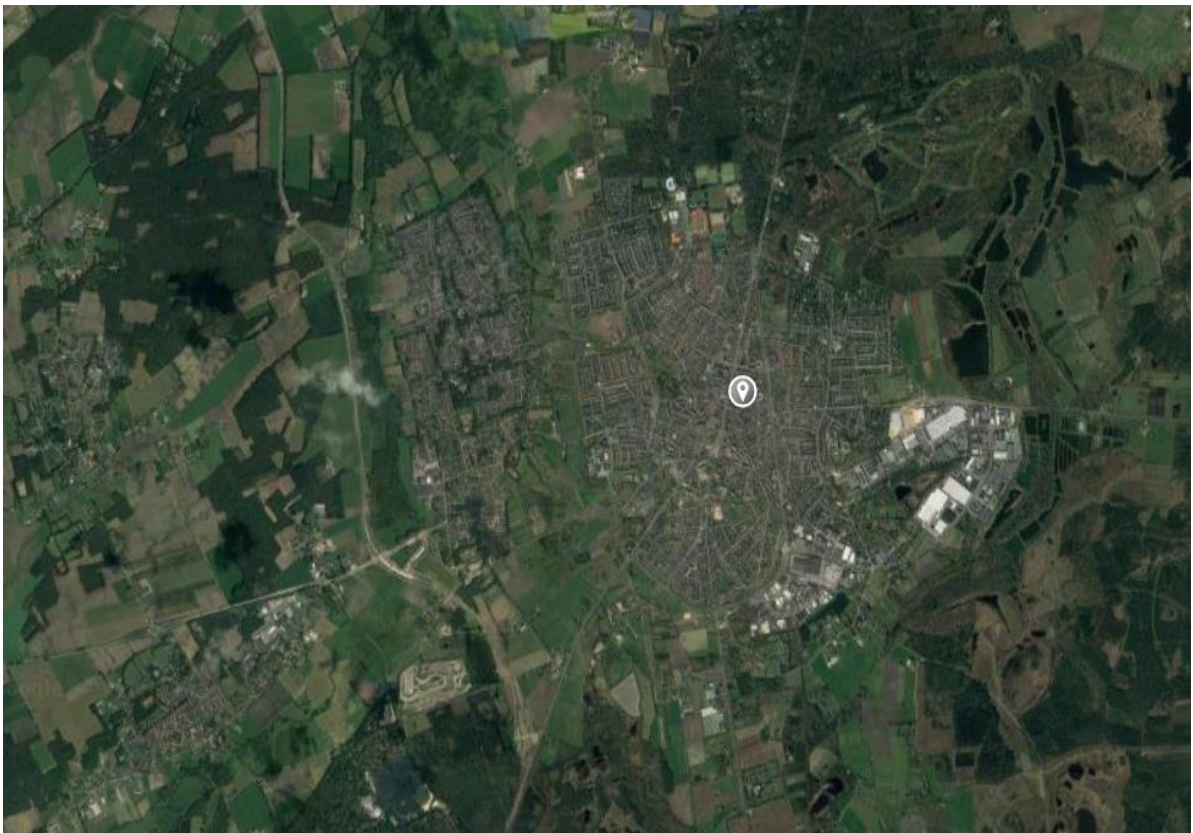
Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de ligging en begrenzing van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorliggende ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid het plan aangetoond. In hoofdstuk 5 is het planvoornemen beschreven. De economische uitvoerbaarheid van het plan komt aan bod in hoofdstuk 6. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op het vooroverleg en procedure.

2. Plangebied

2.1 Situering

Het plangebied betreft een herontwikkeling van het perceel Valkenierstraat 100 te Valkenswaard, kadastraal bekend als Valkenswaard, Sectie B, nummer 3794. Het perceel Valkenierstraat 100 ligt ten oosten van het centrum van Valkenswaard. Ten behoeve van de ontwikkeling is een gedeelte van het perceel dat ten oosten van het hiervoor genoemde perceel (Sectie B met perceelnummer 5139) ligt toegevoegd aan het plangebied. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 2457 m².

Hieronder is in figuur 2.1 de ligging van de locatie in Valkenswaard weergegeven; in figuur 2.2 is de begrenzing van het perceel weergegeven.



Figuur 2.1: Locatie plangebied Valkenierstraat in Valkenswaard (Bron: Google Maps)



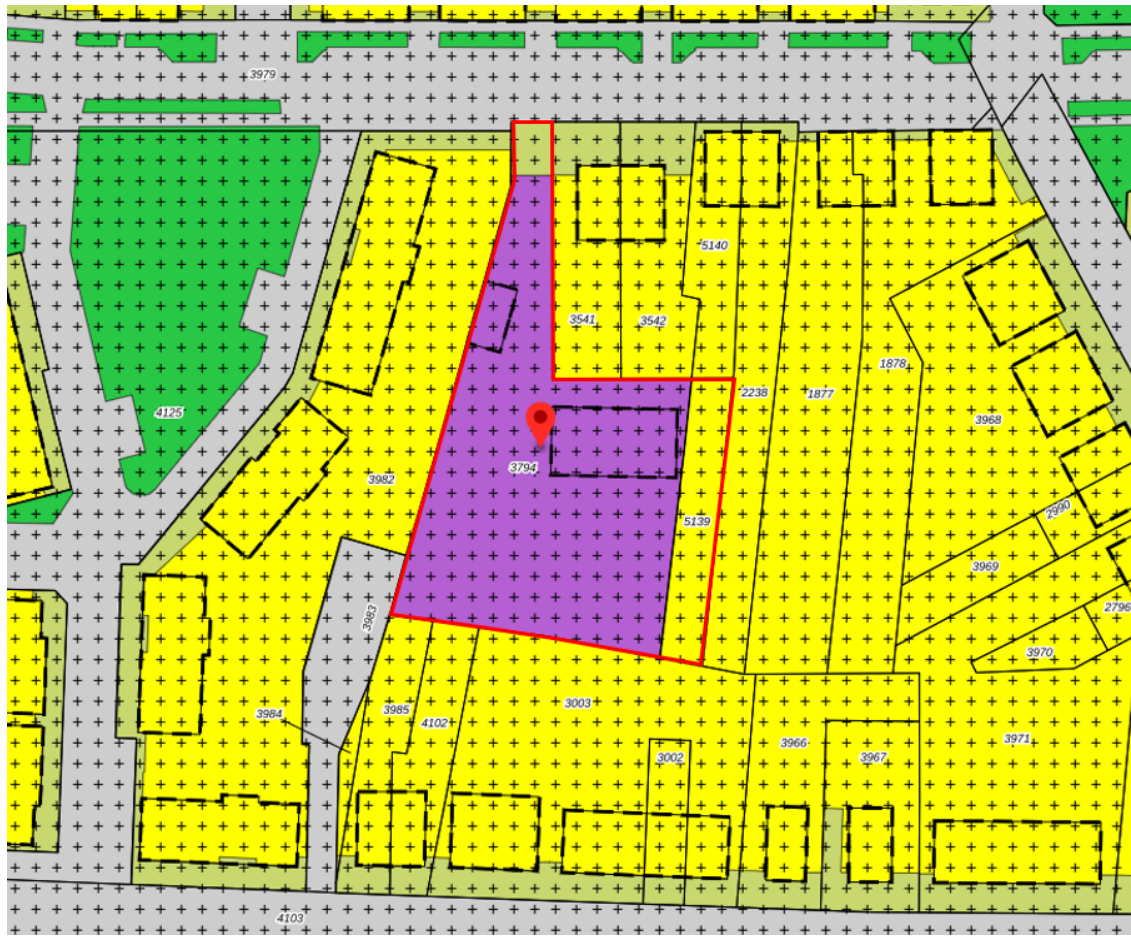
Figuur 2.2: Ligging van het plangebied (Bron: Ruimtelijke plannen)

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het op 31 januari 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Braken-Bunders'. In dit bestemmingsplan is voor het kadastrale perceel 3794 de bestemming 'Bedrijf' van toepassing. Het gedeelte van het perceel dat ten oosten van het ontwikkelingsgebied is toegevoegd, heeft de bestemming 'Wonen'. Een klein gedeelte van het perceel dat grenst aan de Valkenierstraat heeft de bestemming 'Tuin'.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn 2 bouwvlakken opgenomen. Binnen beide bouwvlakken geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 4 meter.

Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' voor het plangebied. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een onderzoekplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 2500 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 0,3 m.



Figuur 2.3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Braken-Bunders' (Bron: Ruimtelijke plannen)

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), die op 11 september 2020 door de minister is vastgesteld, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel komen te vervallen.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zal veranderen. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

Het Rijk geeft met de NOVI richting aan de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. De vier prioriteiten betreffen:

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

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid moeten worden gemaakt. De NOVI gebruikt bij het maken van keuzes drie afwegingsprincipes:

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

Planspecifiek:

In de NOVI zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor het plangebied. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de NOVI dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwijkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) rekening houden met het Barro. In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen, worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een plan opstellen dat raakvlakken heeft met één of meer belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een dwingende checklist bij de opstelling van plannen. In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten.

Planspecifiek:

Het Barro bevat geen verplichtingen specifiek voor dit plangebied. De planlocatie is niet gelegen in één van de aangewezen projectgebieden van het Barro. Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de plangebied. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de voorschriften uit 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.

Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Planspecifiek:

In het plangebied worden 9 starterswoningen mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De omgevingsvisie is in december 2018 in werking getreden. De omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie.

Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant (en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant) zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'. Daarbij stuurt de provincie aan op concentratie van verstedelijking; het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Planspecifiek:

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol. Het plan betreft een herontwikkeling waarbij het bedrijf dat zich nu op het perceel bevindt plaatsmaakt voor woningbouw. Dat is in overeenstemming met de doelstelling van de omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen. Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet.

Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor burgers en bedrijven (de zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten) en regels voor bestuursorganen. Dit zijn de zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in ruimtelijke plannen moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Het uitgangspunt is het bevorderen van de omgevingskwaliteit van Brabant in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die wordt bepaald door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Planspecifiek:

De beoogde ontwikkeling betreft een herontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van Valkenswaard. Het plan past binnen de bestaande ruimtelijke structuur van de wijk. Het plan geeft hiermee vorm aan de doelstelling uit de Interim omgevingsverordening.

3.2.3 Woondeal

Op 9 maart 2023 is de regionale Woondeal ondertekend. In de provincie Noord-Brabant ligt een gezamenlijk opgave om 130.600 woningen te bouwen. De regio Zuidoost-Brabant zet zich in voor de bouw van 45.135 woningen in de periode tot en met 2030. Om dit te bereiken, is met de woondeal een minimale opgave per gemeente vastgelegd. Voor de gemeente Valkenswaard geldt in deze periode een bruto opgave van minimaal 1.085 woningen. In de Woondeal is vastgelegd dat gemeenten zorgdragen voor voldoende plancapaciteit voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave. Met de betrekking tot de programmering is vastgelegd dat voor nieuwe woningbouwplannen de volgende verdeling uitgangspunt is: 30% sociale huur, 40% overig betaalbaar (middeldure huur en/of betaalbare koop) en 30% vrije sector (huur en/of koop) (conform voorgeschreven Rijksbeleid).

Planspecifiek:

Met voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan de minimale woningbouwopgave. Er worden betaalbare (starters)woningen gebouwd dus wordt ook voldaan aan het landelijke uitgangspunt 30-40-30.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Valkenswaard

Op 6 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Valkenswaard de Structuurvisie Valkenswaard vastgesteld. De Structuurvisie Valkenswaard is opgebouwd uit twee delen: deel A (vastgesteld d.d. 02-07-2012) en deel B (vastgesteld d.d. 28-11-2013). Deel A bevat een ruimtelijk toetsingskader en visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (tot 2030). Dit deel formuleert de ontwikkelingskoers voor de lange termijn en biedt het raamwerk voor concrete projecten en plannen. Het is een toetsingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling.

In deel B van de structuurvisie is een ruimtelijk-functioneel programma en uitvoeringsplan voor de (middellange en) korte termijn opgenomen. In dit deel van de structuurvisie staat beschreven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting tot uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden door actief, faciliterend en passief grondbeleid.

Binnen het thema wonen worden de huidige situatie, de ambities en de actiepunten beschreven. De huidige situatie in Valkenswaard is een 'dubbele vergrijzing'. Dit betekent dat er sprake is van een vestigingsoverschot van vitale en ondernemende 65-plussers. Daarnaast trekken jongeren weg uit Valkenswaard om vervolgens weer terug te keren met hun gezin. Het is de ambitie van de gemeente Valkenswaard om betaalbare starterswoningen te bouwen voor jongeren en gezinnen met kinderen.

Planspecifiek:

Het plan past in de gemeentelijke visie en voorziet in de bouw van betaalbare starterswoningen.

3.3.2 Gemeentelijk woningbouwbeleid

In 2013 is een Woningmarktonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek had tot doel de ontwikkeling van de woningbehoefte in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin in kaart te brengen. Aan de hand van de onderzoeksresultaten heeft de gemeente een Woonvisie 2014-2020 opgesteld. Naar aanleiding van de vastgestelde provinciale prognose naar de bevolkings- en huishoudensontwikkeling van oktober 2014 en de reeds in 2014 gebouwde/ gesloopte aantallen woningen geldt voor de gemeente Valkenswaard een woningbouwbehoefte van 877 woningen in de periode 2015 tot en met 2024. De gemeente conformeert zich bij raadsbesluit van 24 september 2015 aan de prognoses en stemt ermee in prioriteit te leggen bij plannen van derden die passen bij de behoefte én bij de kwalitatieve doelstellingen vanuit de toekomstvisie, woonvisie en structuurvisie. Zo zal de gemeente, conform het Woningmarktonderzoek, in blijven zetten op woningbouwplannen voor starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren.

Planspecifiek:

Het ontwikkelingsplan is in lijn met het gemeentelijk beleid. De te bouwen woningen zullen beschikbaar worden gesteld voor starters en jongeren in het betaalbare koopsegment.

3.4 Conclusie

Het beoogde plan is getoetst aan verschillende beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De voorgenomen ontwikkeling van 9 starterswoningen op het perceel Valkenierstraat 100 past binnen deze beleidskaders.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit

Rond het jaar 1600 had Valkenswaard een bloeiende varkensmarkt en verkreeg naar aanleiding daarvan de naam Verkenswedert. Toen in de daaropvolgende eeuwen Valkenswaard beroemd werd door de valkenvangers, werd het woord verkens vervangen door valkens en kreeg Valkenswaard zijn huidige naam. Vanaf het jaar 1794 vormt Valkenswaard een bestuurlijke eenheid.

Valkenswaard bestond in het verleden uit verschillende gehuchten, zoals de Rijt, de Brand en de Haag, die tegenwoordig de wijk het Gegraaf vormen. De Deelshurk met Venbergen bestaat nog als zodanig. De Zeelberg met Nuland, de Zandberg en het Scheperseind kent nog enkele oorspronkelijke plekje. Het plangebied bevindt zich in de woonwijk Turfberg-Zuid, ten oosten van het centrum van Valkenswaard. Dit woongebied is in de jaren zeventig van de vorige eeuw gerealiseerd.

Het plangebied ligt centraal in de woonwijk en wordt omringd door een gebied met een overwegende woonfunctie. Van oudsher is er langs de hoofdontsluitingswegen, zoals Leenderweg en Eindhovenseweg, sprake van een sterke menging van functies en zijn maatschappelijke voorzieningen geclusterd gelegen. Alle niet-woonfuncties zijn op grote afstand van het plangebied gesitueerd.

Het plangebied is te betreden vanaf de Valkenierstraat en sluit aan op een insteek met parkeerplaatsen vanaf de Van Cuijkstraat. Verder grenst het perceel aan de woonpercelen aan de Van Hoornestraat. De woningen op aangrenzende percelen bestaan grotendeels uit één bouwlaag met kap. Aan de Valkenierstraat en Van Cuijkstraat staan ter hoogte van het plangebied enkele woningen van twee bouwlagen met een kap.

4.2 Fysieke milieuvoorwaarden

4.2.1 Water

Voor alle ruimtelijke plannen is het uitvoeren van een watertoets sinds 1 november 2003 wettelijk verplicht. Het doel van deze watertoets is om in een vroeg stadium de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken om deze vervolgens mee te nemen in de verdere planvorming.

Hierbij is van belang het Nationaal Water Programma (NWP) 2022 – 2027. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen en ambities van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijksvaarwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel. In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 schetst waterschap De Dommel de visie en ambities voor de lange termijn (2050). Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabantse Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

De gemeente Valkenswaard heeft in januari 2023 het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRp) 2023-2027 vastgesteld. Hierin is het beleid ten aanzien van vuil-, grond- en hemelwater vastgelegd. Ter beperking van wateroverlast zet de gemeente in op het klimaatbesteding maken van het stedelijk gebied. Volgens de zorgplicht is een perceeleigenaar eerst zelf verantwoordelijk voor de waterhuishouding op eigen perceel voordat de perceeleigenaar aanspraak kan maken op een gemeentelijke voorziening. Initiatiefnemers van nieuwe aanvragen of ontwikkelingen zijn verplicht om waterberging op eigen terrein te realiseren voordat men overtollige neerslag mag afvoeren op de gemeentelijke voorziening.

Men is voornemens om de bestaande bebouwing en verharding te slopen voor 9 nieuwe starterswoningen. Westelijk nabij de inrit worden halfverharde parkeerplaatsen aangelegd met centraal een wadi voor de hemelwaterverwerking.

Binnen het plangebied zijn geen meldingen bekend van grondwateroverlast. De GHG is op circa 23,4 m +NAP te verwachten. Bij aanhouden van eenzelfde peil als bestaand voor het terrein (24,7-25 m +NAP) wordt reeds voldaan aan de benodigde ontwateringsdiepte. Voor de nieuwbouw wordt een bouwpeil van voorkeur 30 cm boven de kruin van de weg geadviseerd. Rekening houdend met de omliggende woningbouw is een bouwpeil van circa 25,2 m +NAP geadviseerd. Door hiermee rekening te houden, is er geen grondwateroverlast of inundatie van hemelwater in de toekomstige panden te verwachten.

De huidige bebouwing is aangesloten op het gemengd rioolstelsel van de gemeente Valkenswaard. Bij de nieuwbouw zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd op eigen terrein. Door de nieuwbouw zal de toestroom aan afvalwater naar het gemeentelijk rioolstelsel licht toenemen naar in totaal 1,35 m³/dag of ca. 4,5 l/s. Doordat het hemelwater wordt afgekoppeld en op eigen terrein wordt verwerkt, neemt de piekafvoer naar het gemeentelijk stelsel af waardoor deze bijkomende afvalwateraanvoer zonder aanpassingen verwerkt kan worden. Voor de wijziging aan de rioolaansluiting dient te zijner tijd bij de gemeente Valkenswaard een aanvraag ingediend te worden.

Binnen het plangebied is reeds diverse verharding aanwezig. De huidige verharding is grotendeels aangesloten op het gemeentelijk stelsel en is vastgesteld met behulp van (topografische) kaarten en satellietbeelden. De toekomstige verharding is vastgesteld op basis van de conceptplantekening. Een overzicht is weergegeven in tabel 1. Hierbij is rekening gehouden 90% verharding van de tuinen en halfverharde parkeerplaatsen (50% verhard).

Oppervlakte:	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]	Verschil [m ²]
Daken, circa	490	Daken: 630 tuinen: 500x0,9=450	+590
Wegen, paden en parkeerplaatsen, circa	625	655 206x0,5=103 halfverhard	+133
Totaal verhard, circa	1.115	1.838	+723

Tabel 1: Overzicht wijzigingen verhard oppervlak binnen het plangebied

Uit tabel 1 is af te leiden dat het verhard oppervlak binnen het plangebied toeneemt met circa 723 m². Gezien de verhardingstoename en afkoppeling van het hemelwater dient hiervoor ter plaatse een voorziening aangelegd te worden.

In tabel 2 is opgenomen hoeveel hemelwater de gemeente Valkenswaard eist bij een nieuwe ontwikkeling. Vanuit Waterschap De Dommel is voor een verhardingstoename groter dan 500 m² een rekenregel van toepassing voor het bepalen van de compensatie-eis. Ter plaatse is de gevoeligheidsfactor 1 waardoor een compensatie van 60 mm/m² verharding aangehouden dient te worden. Deze waterbergingseis is gelijk aan deze van de gemeente. De gemeente eist echter ook waterberging voor het bestaand verhard oppervlak.

Vloerpeil	Toename verhard oppervlak	
	>500 m ²	< 500 m ²
Nieuwe woningen bij voorkeur > 0,30 m boven <u>wegpeil</u> in plaats van 0,20 m (met betrekking tot extra veiligheid)	<ul style="list-style-type: none"> - 60 mm hemelwater bergen op eigen terrein - Perceeleigenaar overlegt een aansluitplan (doel: grip houden op riolering) 	<ul style="list-style-type: none"> - 20 mm hemelwater bergen op eigen perceel
	Herinrichting	
	Bij herinrichtingen waar minder verhard oppervlak terug komt dan in de oorspronkelijke situatie dient er 20 mm waterberging gerealiseerd te worden als het totale verhard oppervlak >200 m ² betreft.	

Tabel 2: Gemeentelijke beleidsregels voor hemelwater bij nieuwbouwprojecten. Bron: vGRp 2023-2027

Voor de planontwikkeling dient ter plaatse circa 65,68 m³ (1115 x 20mm + 723 m² x 60mm) hemelwater geborgen te worden.

Uit het uitgevoerde infiltratieonderzoek blijkt dat het goed mogelijk is om hemelwater binnen het plangebied te infiltreren in de onverzadigde bodem. Binnen het plangebied is centraal een wadi gepland om het hemelwater te verwerken. Hiervoor is een oppervlak van maximaal 280 m² voorzien. Met een flauw talud tot een diepte van 60 cm diepte kan hierin eenvoudig de benodigde waterberging ingepast worden. Geadviseerd wordt om een grondverbetering in de humeuze toplaag aan te brengen ter verbetering van de verbinding met de goede doorlatende onverzadigde ondergrond. Op basis van de bepaalde k-waarde van 4 meter per dag zal een gevulde voorziening na circa 16 uur weer beschikbaar zijn voor een volgende buinerslag.

Nast het zoveel mogelijk beperken van nieuw gesloten oppervlak kunnen ter plaatse nog enkele aanvullende maatregelen genomen worden voor het klimaatbestendigere planontwikkeling. Enkele mogelijkheden zijn:

- de overige verharding tevens voorzien van half-verharding of onderliggende infiltratiekoffer;
- toepassing van groendak op bij bergingen / bijgebouwen;
- toepassing van een alternatieve ondergrondse hemelwaterverwerking zoals IT-riool of IT-krachten (aandachtspunt is benodigde gronddekking).

De uiteindelijke oplossing voor het toekomstig verhard oppervlak dient en zal in het toekomstige planontwerp opgenomen worden dat voorafgaand aan de vergunningsaanvraag opgemaakt wordt.

Bij het ontwerp wordt tevens een maaiveldprofilering opgemaakt met een bovengrondse noodoverloop zodat hemelwater bij boven normatieve buien aantoonbaar niet naar buurpercelen stroomt maar oppervlakkig kan afstromen naar het openbaar gebied bij gebrek aan nabijgelegen oppervlaktewater. Eventueel over te dragen openbaar gebied dient tevens met de gemeente afgestemd te worden.

Door rekening te houden met de genoemde aandachtspunten zoals het hogere bouwpeil, de afkoppeling en bijkomende hemelwaterinfiltratie op eigen perceel wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten door de voorgenomen planontwikkeling.

Conclusie

Door rekening te houden met de genoemde aandachtspunten wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten door de voorgenomen planontwikkeling.

Het aspect 'Water' vormt geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.2.2 Bodem

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de (toekomstige) gebruikers van de bodem. Bovendien mag toekomstig gebruik van de bodem niet tot nieuwe bodemvervuiling leiden.

In december 2022 heeft Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage daarvan is als bijlage toegevoegd.

Tijdens de veldinspectie zijn er geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn plaatselijk cementbrokken en bijmengingen met baksteen aangetroffen. Deze worden niet gezien als verdacht voor asbest. Uit de analyseresultaten blijkt dat twee grondmengmonsters licht verhoogd zijn met cadmium, lood en PAK. In de overige grond(meng)monsters zijn geen verhoogde gehalten gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarde.

In het grondwater zijn ten opzichte van de streefwaarde geen verhoogde concentraties aangetroffen. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De bijmengingen met baksteen en cementresten worden niet als asbestverdacht beschouwd. Wel zijn er bij asbestverdachte daken druiptzones vastgesteld die verdacht zijn voor asbest en PCB. Gezien de aanwezigheid van druiptzones wordt geadviseerd om een verkennend onderzoek naar asbest en PCB in grond uit te voeren.

Conclusie

Het bovenstaande in acht genomen, vormt het aspect 'Bodem' geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.2.3 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Goed natuurbeleid zorgt voor het behouden, ontwikkelen en verbinden van de natuur maar ook dat economisch ontwikkelen mogelijk is. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door Aeres Milieu in november 2022 een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage). Hierin is nagegaan welke effecten de ingreep heeft op lokaal voorkomende beschermde flora en fauna. Daarnaast is nagegaan welke invloed de ingreep heeft op beschermde Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden.

Natura 2000

Voor elke ontwikkeling dient met de AERIUS-calculator een berekening te worden opgesteld om te bepalen of deze ontwikkeling leidt tot stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden.

Kragten heeft een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd in verband met dit plan aan de Valkenierstraat 100 te Valkenswaard. Het plan behelst de beoogde ontwikkeling van een nieuw woongebied met maximaal 9 starterswoningen.

Ten behoeve van de juridisch-planologische verankering van het initiatief dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Als onderdeel hiervan dient te worden bepaald of als gevolg van dit initiatief significant negatieve gevolgen op nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Een van deze mogelijke beïnvloedingsfactoren is stikstofdepositie, waarvoor voorliggend onderzoek is uitgevoerd.

Ten behoeve van een voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens door de opdrachtgever. De stikstofdepositie is op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden berekend en getoetst of het plan (mogelijke) significant negatieve gevolgen veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Met behulp van het rekenprogramma Aeries Calculator is de stikstofdepositiebijdrage vanwege de gebruiks- en aanlegfase berekend ter plaatse van nabijgelegen gevoelige habitattypen in de voor het plan relevante Natura 2000-gebieden. In de bijlagen zijn voor zowel de uitgevoerde berekening naar gebruiksfasen als de aanlegfase weergegeven.

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfasen en de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie in beide situaties niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het onderhavige plan zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen relevante significante cumulatieve effecten kunnen veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van flora en fauna. Wel geldt de zorgplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit kan door in de minst kwetsbare periode te werken of indien uitvoering tijdens de kwetsbare periode plaatsvindt, voorafgaand door een deskundige een controle op de aanwezigheid van broedgevallen te laten uitvoeren en het plangebied ongeschikt te maken voor vestiging.

Ook het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.2.4 Wegverkeerslawaaï

Voor het wegverkeerslawaaï is de Wet geluidhinder het wettelijke kader. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld te worden gebracht. K-plus heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd, dat als bijlage is opgenomen.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Leenderstraat en De Smelen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Valkenierstraat, Van Cuijkstraat, Van Hoornestraat en Van Rotselaerstraat opgenomen in het akoestisch onderzoek.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat voor de wegen Leenderstraat en De Smelen de waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze wegen hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze wegen geen restricties op aan het plan.

Voor de niet-gezoneerde wegen (Valkenierstraat, Van Cuijkstraat, Van Hoornestraat en Van Rotselaerstraat) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, indien getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. Voor deze niet-gezoneerde wegen blijkt uit het akoestisch onderzoek dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het bovenstaande in acht genomen vormt het aspect 'Wet geluidhinder wegverkeerslawaaï' geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.2.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, zijn deze eisen in beginsel geen belemmering voor ruimtelijke plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m².

Voorliggend plan heeft een omvang van 9 woningen en valt dus ruimschoots binnen de categorie die als 'niet in betekende mate' wordt aangemerkt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.6 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Kragten heeft een onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van de planologische inpassing van de nieuwbouw van 9 starterswoningen aan de Valkenierstraat 100 te Valkenswaard. Het plangebied heeft in de huidige situatie de bestemming bedrijf. Met de uitgevoerde beoordeling is inzichtelijk gemaakt met welke richtafstanden bij de invulling van het plan rekening moet worden gehouden. De omgeving van het plangebied is getypeerd als rustige woonwijk. Uit de uitgevoerde beoordeling blijkt dat de richtafstanden van de percelen met de bestemming "bedrijf" niet reiken tot aan de planlocatie. Er is daarom sprake van voldoende ruimtelijke scheiding. Daarnaast mag, op basis van de richtafstanden, ter plaatse van de beoogde woningen een aanvaardbaar leefklimaat verwacht worden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering.

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. 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.

Conclusie

Binnen 1 kilometer van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, leidingen of routes gelegen. Geen enkel invloedsgebied raakt de te ontwikkelen locatie. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'Externe Veiligheid' niet zorgt voor belemmeringen.

4.2.8 Kabels en leidingen

Binnen of in de omgeving van het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen met een beschermingszone die van invloed is 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 milieueffectrapportage 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').

Conclusie

Het plan betreft geen stedelijke ontwikkeling zodat een m.e.r.-beoordeling /aanmeldnotitie niet aan de orde is.

4.3 Historische kwaliteit

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden.

Op 30 november 2022 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd aan de Valkenierstraat 100 in gemeente Valkenswaard. Aeres milieu B.V. voerde het veldwerk en het bureauonderzoek uit in opdracht van Mevr. C. Heurkens-Van Lith naar aanleiding van een bestemmingsplanwijziging. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.200 m². De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de voorgenomen nieuwbouw zal de bodem waarschijnlijk tot in het archeologische niveau worden verstoord, dat in dit gebied vanaf 30 cm beneden maaiveld verwacht kan worden. Er wordt voorsnog uitgegaan van een standaard funderingsdiepte zonder onderkeldering en met een bodemverstoring van ten minste 0,8 - 1,0 meter beneden maaiveld. De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Valkenswaard in een zone met beleids categorie 4: gebied met een hoge archeologische verwachting. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en een verstoringsdiepte vanaf 30 centimeter onder maaiveld. Binnen het vigerende bestemmingsplan Braken - Bunders (2013) geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte vanaf 30 centimeter onder maaiveld.

Op de geomorfologische kaart ligt het plangebied binnen een lage dekzandrug. Vindplaatsen uit het laat-paleolithicum bevinden zich in de omgeving binnen de hoger gelegen delen van het landschap maar liggen relatief ver verwijderd van het plangebied. Vanwege de ligging op een dekzandrug en een relatief geringe afstand tot de beekdalen ten westen en oosten, geldt een middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit het laat-paleolithicum. Voor vindplaatsen uit het neolithicum alsook vindplaatsen uit de vroege middeleeuwen en de Romeinse tijd geldt een middelhoge verwachting. Tot 1980 bleef het plangebied onbebouwd. Daarom geldt voor archeologische vindplaatsen uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd een lage verwachting. Wat betreft de conservering en gaafheid van eventueel aanwezige archeologische resten kan gesteld worden dat bij aanwezigheid van Enkeerdgronden organische resten goed bewaard blijven. Een GWT van tussen de VI en VII mag verwacht worden.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek met boringen kan worden gesteld dat de in het bureauonderzoek omschreven verwachte hoge zwarte enkeerdgronden in het plangebied zijn aangetroffen. De bodemopbouw binnen het plangebied bestaat uit een scherp AC-profiel. Eventueel aanwezige sporen zijn minimaal 25 centimeter afgetopt als gevolg van (sub)recente grondbewerking. De kans wordt klein geacht dat eventueel aanwezige sporen van bewoning uit het neolithicum – nieuwe tijd 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.

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

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging, dan wel vernietiging, als gevolg van de voorgenomen versterking van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Echter, kan door de aard van het onderzoek, dat steekproefsgewijs verloopt, niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan, is bij het aantreffen van archeologische resten, conform de Erfgoedwet van 2016, artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en 5.11 (Waarneming), een meldingsplicht van toepassing.

De rapportage van het uitgevoerde onderzoek is voldoende basis om te kunnen stellen dat het plangebied waarschijnlijk geen waardevolle en informatierijke archeologische resten herbergt. Het advies om geen (professioneel vervolgonderzoek) uit te voeren is overgenomen in het advies archeologische monumentenzorg (selectiebesluit 12 juli 2023). Desondanks stelt het bevoegd gezag voor om de heemkundekring Weerderheem te Valkenswaard de mogelijkheid te bieden voorafgaand aan of tijdens de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden archeologische waarnemingen te doen.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5. Planbeschrijving

5.1 Stedenbouwkundig plan

Voorliggend initiatief ziet op de herontwikkeling van een bedrijfsperceel. De bestaande (bedrijfs)gebouwen worden gesloopt en er worden 9 starterswoningen gebouwd. De woningen worden ontsloten vanaf de Valkenierstraat.

In overleg met gemeente Valkenswaard en de bewoners wordt gezien of er ook een aansluiting op Van Cuijkstraat komt voor auto's. De bewoners hebben tijdens de omgevingsdialog aangegeven dit liever niet te zien, terwijl de gemeente dit min of meer als voorwaarde had gesteld. Technisch is dit op te lossen door een verwijderbaar object te plaatsen. Het heeft echter de voorkeur van de bewoners om te pleiten voor een doorgaande route slechts voor langzaam verkeer.

Ten westen van de toegangsweg worden de benodigde parkeerplaatsen aangelegd. De woningen worden gesitueerd rond een centrale groene ruimte. In figuur 5.1 is de verkaveling opgenomen. In de bijlage is een verder uitgewerkt inrichtingsplan opgenomen.

De woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap. De goothoogte bedraagt 3,20 meter, de bouwhoogte bedraagt 7,50 meter. De woningen zijn voorzien van een zadeldak, met aan de beide zijden een dakkapel.

Elke woning heeft een eigen berging. De bergingen worden geclusterd gebouwd: 4 bergingen in het noordoosten van het plangebied, 5 bergingen ten zuidwesten van de woningen. Bij de bergingen in het zuidwesten is eveneens ruimte voor het plaatsen van afvalcontainers.



Figuur 5.1: Verkavelingsplan

De woningen hebben een kleine achtertuin waarmee ze op een afstand van ongeveer 8 meter van de aangrenzende percelen komen te staan.

Om de schaduwwerking van de nieuwe woningen op de aangrenzende percelen in beeld te brengen, is een schaduwmodellen gemaakt (zie bijlage). Hieruit blijkt dat de impact van de te realiseren nieuwbouw op de belendende percelen minimaal is.

Ter illustratie is hieronder een aantal impressies opgenomen.



Figuur 5.2: Impressie vanuit de zuidoosthoek van het plangebied



*Figuur 5.3: Impressie vanuit het noordwesten
(linksonder bevindt zich ontsluiting naar de Valkenierstraat)*

5.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het beperkt aantal (extra) verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal niet leiden tot nadelige gevolgen voor de verkeersafwikkeling op de Valkenierstraat, Van Cuijkstraat en overige wegen in de omgeving.

Parkeren

In overleg met de gemeente Valkenswaard is afgesproken dat voor deze ontwikkeling een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning dient te worden aangehouden. Voor 9 woningen betekent dat tenminste 13,5 parkeerplaats, afgerond 14 parkeerplaatsen. Deze 14 parkeerplaatsen zijn opgenomen in het ontwerp van het gebied.

Conclusie

Het aspect Verkeer en Parkeren levert geen belemmering op voor deze ontwikkeling.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

7. Vooroverleg en procedure

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteit bouwen en het opheffen van het strijdig planologisch gebruik. Op de onderhavige aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing (ex artikel 2.10 lid 1, onder a, Wabo). In dit hoofdstuk wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

7.1 Omgevingsdialoog

In samenspraak met de gemeente heeft op 29 juli 2022 een omgevingsdialoog plaatsgehad met de direct omwonenden. Het verslag hiervan is als bijlage toegevoegd.

Voor deze bijeenkomst zijn 27 adressen die grenzen aan het plangebied uitgenodigd. Van de 27 uitgenodigde adressen zijn er 16 bezoekers geweest. er zijn 4 reacties ingediend. De overige bezoekers hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen plannen. Twee bewoners van de Van Cuijkstraat hebben geïnformeerd naar de wijze waarop de aansluiting op de Van Cuijkstraat wordt uitgevoerd.

7.2 Vooroverleg

P.M.

7.3 Omgevingsvergunning

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp)omgevingsvergunning.

Gedurende de termijn van de ter inzage 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.

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 bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk.