

Valkenswaard Noord

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk 1. Inleiding	5
1.1 De voorgeschiedenis	5
1.2 Uitvoeringsplan en concete aanpak	5
1.3 Het pilotproject	6
1.4 Plankarakter	6
Hoofdstuk 2. Begrenzing/situering plangebied en bestaande juridische regeling	7
Hoofdstuk 3. Beschrijving bestaande toestand	8
3.1 Ruimtelijke en functionele kwaliteit	8
3.2 Fysieke milieuwaarden	11
3.3 Archeologisch onderzoek	15
3.4 Monumenten (rijks- en gemeentelijke monumentenlijst)	16
3.5 Rioleringsplan en waterhuishoudkundige aspecten (w.o. watertoets)	16
Hoofdstuk 4. Beleidsuitgangspunten	18
4.1 Ruimtelijke inpassing	18
4.2 Handhaving	21
4.3 Uitvoerbaarheid van plan	22
4.4 Juridische regeling	22
Hoofdstuk 5. Overleg	33
VOORSCHRIFTEN	37
Hoofdstuk 1. Inleidende bepalingen	37
ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN	37
ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN	42
Hoofdstuk 2. Bestemmingen	43
ARTIKEL 3 BEDRIJF (B)	43
ARTIKEL 4 BEDRIJF - NUTSDOELEINDEN (B-ND)	46
ARTIKEL 5 BEDRIJF - PROSTITUTIEBEDRIJF (B-PB)	47
ARTIKEL 6 CENTRUM (C)	51
ARTIKEL 7 DETAILHANDEL (DH)	53
ARTIKEL 8 DIENSTVERLENING (DV)	55
ARTIKEL 9 GROEN (G)	56
ARTIKEL 10 MAATSCHAPPELIJK (M)	57
ARTIKEL 11 MAATSCHAPPELIJK - BEGRAAFPLAATS (M-BP)	58
ARTIKEL 12 NATUUR - PARK (N-PA)	59
ARTIKEL 13 SPORT (S)	61
ARTIKEL 14 VERKEER (V)	62
ARTIKEL 15 VERKEER - GARAGEBOXEN (V-GB)	63
ARTIKEL 16 VERKEER - VERBLIJF (V-V)	64
ARTIKEL 17 WONEN (W)	65
ARTIKEL 18 Leiding - Gas (dubbelbestemming)	72
ARTIKEL 19 MAATSCHAPPELIJK - BLOEMENCORSO WAGENOPBOUWLOCATIES (dubbelbestemming)	74
Hoofdstuk 3. Algemene bepalingen	75
ARTIKEL 20 ANTI-DUBBELTELBEPALING	75
ARTIKEL 21 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALINGEN	76

ARTIKEL 22	ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALINGEN	77
ARTIKEL 23	ALGEMENE PROCEDUREBEPALINGEN	78
Hoofdstuk 4.	Overgangs- en slotbepalingen	79
ARTIKEL 24	STRAFBEPALING	79
ARTIKEL 25	OVERGANGSBEPALINGEN	80
ARTIKEL 26	SLOTBEPALING	81

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan

"Valkenswaard Noord"

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 De voorgeschiedenis

De aanleiding tot een integrale actualisering van bestemmingsplannen in de gemeente Valkenswaard vormt het Handhavingsonderzoek door de toenmalige VROM-inspecties voor Noord-Brabant uit januari 2001.

Het Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu (=VROM) heeft een grote achterstand in actualisering van plannen in Valkenswaard vastgesteld. De achterstand wrekt zich met name bij het vergunnen van bouwinitiatieven. Er bestaan namelijk grote verschillen tussen het geldende bestemmingsplanregime en de praktijksituatie. Dit heeft tot gevolg, dat de gemeente zeer regelmatig gebruik moet maken van vrijstellingsprocedures en partiële planherzieningen, die veel extra werk met zich meebrengen. Ook de wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening per 3 april 2000 ten aanzien van de toepassing van artikel 19 leidt er toe, dat het te meer nodig is om recente bestemmingsplannen te hebben, die in ieder geval niet ouder zijn dan 10 jaar. De komende fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gaat voor gemeenten wat dat betreft uit van vergaande sancties voor gemeenten.

1.2 Uitvoeringsplan en concete aanpak

De gemeente heeft in mei 2003 een uitvoeringsplan in de vorm van een Plan van aanpak opgesteld, dat erop gericht is via een ambitieus traject binnen 4 jaar te komen tot vernieuwing van ca. 70 bestemmingsplannen, die op dat moment ouder waren dan 6 jaar. Dit Plan van aanpak was het vervolg op een eerder plan van 3 mei 2002, dat om optimalisering vroeg naar aanleiding van ervaringen, die zijn opgedaan in een pilot.

Omdat 70% van de plannen ouder is dan 10 jaar, vraagt de inhaalslag een speciale en gestructureerde wijze van aanpak.

De gemeente streeft er naar om het bestaande aantal van ca. 70 bestemmingsplannen terug te brengen tot circa 7 bestemmingsplannen.

Behalve de bestemmingsplannen die de laatste jaren zijn vastgesteld en/of nog in procedure zijn (zoals Kernwinkelgebied, Borkel en Schaft, Valkenswaard-Zuid, Bedrijventerreinen en Buitengebied 1998), zullen er 3 grote gebieden overblijven waarvoor de inhaalslag geldt.

Het eerste gebied, dat inmiddels wordt aangepakt, omvat grofweg de (woon-)wijken in het noorden en westen van Valkenswaard. Als nummer 2 staat de bebouwde kom van Dommelen op de nominatie om geactualiseerd te worden. Als laatste groter gebied zullen de bestaande (woon)wijken ten zuiden en oosten van het centrum van Valkenswaard worden aangepakt.

1.3 Het pilotproject

Om een goed beeld te hebben van de problemen, waarmee de gemeente bij grootschalige herzieningen zou worden geconfronteerd en om een daarop toegespitste aanpak te bewerkstelligen, heeft vanaf maart 2002 tot mei 2003 een proefproject gelopen. De eindrapportage daarvan is de commissie Ruimtelijk Beheer in augustus 2003 voorgelegd. Als onderdeel van dit pilotproject waren vijf representatieve situaties in (woon-)gebieden binnen de bebouwde kom van Valkenswaard geselecteerd. De (woon-)gebieden zijn in verschillende decennia gerealiseerd en hebben elk een eigen karakter, mede door de diversiteiten in planologische invulling en woningcategorieën met soms uiteenlopende functies. In de pilotrapportage is per gebied een omschrijving gemaakt van het straatbeeld en stedenbouwkundige opbouw, teneinde mede een vertaling te geven van de voorgestane bouw- en gebruiksvoorschriften.

Op basis van dit proefproject werd bepaald op welke wijze een eenduidige en algemeen toepasbare bebouwingsregeling kan worden vormgegeven. Er is gekozen voor een bepaalde planmethodiek; begripsbepalingen, wijze van meten in een zorgvuldig gekozen systematiek completeren het geheel. De basisprincipes uit bestemmingsplannen, die de laatste jaren zijn opgesteld, vormden het vertrekpunt. Voor de administratief-juridische insteek wordt verwezen naar hoofdstuk 4.4 van deze plantoelichting.

Het pilotproject heeft nieuwe model-plankaarten en -voorschriften opgeleverd, die als standaardregeling fungeren voor de bebouwde kom van Valkenswaard.

Een plankaart nieuwe stijl is gemaakt met het tekenprogramma Auto-CAD. Een plankaart wordt met behulp van een GIS-applicatie objectgericht en is volgens de IMRO-classificatie opgebouwd. GIS staat als afkorting voor Geografisch Informatie Systemen. Daarmee wordt een automatiserings-programma aangeduid, waarmee plattegronden in een digitale omgeving worden ondergebracht en kunnen worden gekoppeld aan informatie in databestanden. IMRO is de afkorting voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening. Met IMRO wordt een bruikbare landelijke standaard voor uitwisseling van bestemmingsplangegevens aangeduid.

Bij uitwisseling moet bijvoorbeeld gedacht worden aan de Provinciale Planologische Commissie, Gedeputeerde Staten van de provincie en aan de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State in het kader van advisering en in beroepszaken.

De kleuren en verdere aanduidingen op de plankaart voldoen aan de IMRO-code. Niet kon worden uitgesloten, dat hier en daar maatwerk moet worden geleverd en nieuwe of speciale bestemmingen worden geïntroduceerd.

1.4 Plankarakter

Het bestemmingsplan "Valkenswaard Noord" draagt hoofdzakelijk het karakter van conserveringsplan. Dit houdt in, dat er in het plangebied in beginsel geen stedenbouwkundige/ruimtelijke veranderingen worden voorzien, doch dat slechts de bestaande bebouwde en onbebouwde omgeving in een nieuw bestemmingsplan is opgenomen. In hoofdstuk 4.1 onder Ruimtelijke inpassing wordt nader ingegaan op dit aspect.

Hoofdstuk 2. Begrenzing/situering plangebied en bestaande juridische regeling

Dit nieuwe bestemmingsplan omvat hoofdzakelijk het noordelijk deel van de kern van Valkenswaard. Op kaartbijlage nr. 002-000-OV-00 (overzichtskaart) zijn het plangebied en de 7 onderdelen nader aangeduid; inzicht wordt gegeven in de ligging ten opzichte van de omliggende gebieden.

Momenteel zijn voor het plangebied de volgende plannen van kracht:

- bestemmingsplan "Het Gegraaf ", vastgesteld op 30-1-1964, onherroepelijk op 25-2-1965;
- bestemmingsplan "Het Gegraaf 1974", vastgesteld op 27-11-1975, onherroepelijk op 18-11-1976;
- wijzigingsplan "Hazelaar II", vastgesteld 9 januari 1996 en onherroepelijk op 8 maart 1996;
- bestemmingsplan "Kerkakkers", vastgesteld op 25-3-1960, onherroepelijk op 20-2-1961;
- bestemmingsplan "Kerkakkers", vastgesteld op 26-9-1985, onherroepelijk op 7-5-1986;
- 3e partiële herziening bestemmingsplan "Kerkakkers", vastgesteld 27-4-2000, onherroepelijk op 27-3-2001;
- bestemmingsplan "Centrum-Randgebied" (deels), vastgesteld op 16-12-1998, onherroepelijk op 28-5-1999;
- bestemmingsplan "Sportpark den Dries en omgeving", vastgesteld op 28-4-1994 en onherroepelijk op 28-10-1994;
- bestemmingsplan "Bedrijvenpark Den Dries", vastgesteld op 29-4-1999 en onherroepelijk op 24-9-1999;
- bestemmingsplan "Geenhoven", vastgesteld op 30-7-1959, onherroepelijk op 16-3-1960;
- partiële herziening bestemmingsplan "Geenhoven", vastgesteld 30-1-1986, onherroepelijk op 1986;
- bestemmingsplan "Centrum", vastgesteld op 19-12-1957, onherroepelijk op 13-4-1961;
- bestemmingsplan "Waalreseweg", vastgesteld op 18-1-1962, onherroepelijk op 27-6-1962;
- bestemmingsplan "Waalreseweg nabij L.T.S.", vastgesteld op 27-6-1996, onherroepelijk op 6-12-1996;
- bestemmingsplan "Waalreseweg ged." (omgeving bibliotheek), vastgesteld op 27-8-1987, onherroepelijk op 23-12-1987;
- bestemmingsplan "Centrum-deelgebied I", vastgesteld op 22-6-1978, onherroepelijk op 13-6-1983;
- bestemmingsplan "Centrum-deelgebied III", vastgesteld op 27-9-1984, onherroepelijk op 16-3-1987;
- 1e partiële herziening bestemmingsplan "Centrum-deelgebied III", vastgesteld op 31-8-2000, onherroepelijk op 13-11-2002;
- 3e partiële herziening bestemmingsplan "Centrum-deelgebied III", vastgesteld op 27-1-2005, onherroepelijk op 20-6-2005;
- bestemmingsplan "Eindhovenseweg nabij gemeentegrens" (deels), vastgesteld op 25-1-2001, onherroepelijk op 15-6-2001;
- bestemmingsplan "Kleine Meer", vastgesteld op 29-3-1984, onherroepelijk op 1984;
- bestemmingsplan "Turfberg" , vastgesteld op 16-11-1972, onherroepelijk op 21-2-1974;
- 2e partiële herziening bestemmingsplan "Turfberg", vastgesteld op 23-2-1989, onherroepelijk op 25-5-1989.

Hoofdstuk 3. Beschrijving bestaande toestand

Voor nader onderzoek naar de bestaande toestand (artikel 9, lid 1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985) is nagegaan welke ruimtelijke en functionele kwaliteit in het plangebied aanwezig is. Daarnaast is gekeken naar de aspecten die met de milieuwaarden samenhangen en naar de waterhuishoudkundige aspecten. De uitkomsten van de verrichte onderzoeken zijn hierna vermeld.

3.1 Ruimtelijke en functionele kwaliteit

3.1.1 Inleiding

Zoals uit het vorige hoofdstuk 2 valt op te maken, vervangt het bestemmingsplan "Valkenswaard Noord" 23 bestemmingsplannen of partiële herzieningen. Het nieuwe plan omvat 7 plankaarten met de gebruikelijke schaal 1:1000. Voor de fysieke raadpleging binnen een handzaam formaat, zijn 7 kaarten het absolute minimum.

Er wordt echter van uitgegaan, dat in de nabije toekomst steeds meer gewerkt wordt vanuit een digitale werkomgeving. Intern binnen de gemeentelijke organisatie betekent dit een raadpleging van zowel plankaart, -voorschriften, als -toelichting via de computer. Vanaf de werkplek kunnen ook kopieën worden gemaakt.

Daarnaast is een externe raadpleging mogelijk. Dit houdt voor burgers in, dat zij bestemmingsplannen via het internet kunnen inzien. Daartoe is de gemeentelijke website de basis om van daaruit door te klikken op "bestemmingsplannen". Op die manier kan iedereen in de thuissituatie de planologische mogelijkheden van zijn woning, bedrijf, of woon en werksituatie bekijken.

3.1.2 De zeven deelgebieden

De 7 gebieden die dit bestemmingsplan omvat, heten Gegraaf West, Gegraaf Oost, Kerkakkers, Sportpark Den Dries & Omgeving, Geenhoven, Omgeving Eindhovenseweg Noord en Turfberg. Verschillende gebieden hebben een uiteenlopende stedenbouwkundige structuur. De ontstaansgeschiedenis is daaraan mede debet.

De gebieden Gegraaf West en Oost (plankaartnr. PK-01 en PK-02) dateren beide uit de jaren zeventig van de vorige eeuw en hebben een vrij duidelijke structuur met een stroken- of blokverkaveling. De straten hebben een recht transparant verloop en staan altijd haaks op elkaar. De wegen zijn in het algemeen ruim bemeten. De wijk heeft een breed aanbod van verschillende woningen, van rijtjeswoningen naar "tweekappers" en van flats in 3 of 4 bouwlagen naar vrijstaande soms zeer luxe woningen. Ook herbergt de wijk zgn. drive-in woningen als ook maisonnettes. Kortom 't Gegraaf heeft een gevarieerde stedenbouwkundige structuur, hetgeen ook in de volkshuisvestingssector tot uitdrukking komt.

De wijk is ruim opgezet en heeft op diverse plaatsen zeer veel groen, zoals in de Gaspeldoornlaan.

't Gegraaf heeft een eigen buurtwinkelcentrum en enkele openbare en maatschappelijke functies, waaronder een buurtcentrum. Door de gedateerdheid zijn er nogal wat verschuivingen in functies. Zo is het buurtcentrum vroeger een kerk geweest en de plek van de voormalige basisschool wordt nu tijdelijk ingenomen door een andere vorm van educatie. Het winkelcentrum heeft enkele jaren geleden een facelift ondergaan. Met een sterk vergrote supermarkt is de gevarieerdheid aan kleine winkels verloren gegaan.

De wijk Kerkakkers (plankaartnr. PK-03) is van iets oudere signatuur. De inrichting heeft in de jaren zestig plaats gehad en draagt daarom ook de kenmerken van die tijd. Het stratenpatroon is even transparant als in het 't Gegraaf, doch de minder dure woningen liggen in het algemeen aan smallere straten met kortere voortuinen. Vrijstaande woningen komen er veel sporadischer voor.

Op sommige plekken omvat de wijk behoorlijk veel groen, zoals in de Kardinaal de Jongstraat. De wijk wordt doorsneden door een oude radiaal en tevens historisch lint: de Dommelseweg. De Structuurvisie-Plus, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 juni 2003, stelt conservering van de bestaande bebouwing langs dit oude lint tot uitgangspunt van beleid. Alleen grondgebonden woningen zijn daar in principe toegestaan. Ook de achterliggende, grotendeels parallel lopende Dijkstraat is van een oudere datum. Aan beide straten komt een zeer gemêleerde bebouwing voor. Soms zijn er van oudsher productiebedrijven of wordt er andere bedrijvigheid aangetroffen.

De Dommelseweg tussen Nieuwe Waalreseweg en Dijkstraat heeft als verkeersweg een stedelijk aanzien; de huizen hebben geen voortuin en liggen direct aan het openbaar domein. Het wegprofiel bestaat uit een voetpad, fietspad, 2 rijbanen, een fietspad en weer een voetpad. In de verkeersplannen heeft de weg een ontsluitende functie die in de toekomst minder intensiteit zal hebben. Dit hangt samen met de aanleg van de Lage Heideweg buiten het dorp om. Deze nieuwe weg zal de functie van stroomweg krijgen en enkele bestaande ontsluitingswegen met doorgaand verkeer binnen de bebouwde kom in behoorlijke mate ontlasten. De meeste huizen aan de Dommelseweg dateren uit het begin van de vorige eeuw en zijn van zeer bescheiden omvang. De laatste jaren worden enkele blokken van woningen vervangen door gestapelde bouw in enkele bouwlagen.

Met dit conserveringsplan wordt getracht de oude structuur te handhaven en zo mogelijk juridisch te verstevigen. De uitplaatsing van productiebedrijven met rondom intensieve woonbebouwing wordt gestimuleerd, als ondernemers daarin zelf proactief zijn. Via de opzet van gebiedsvisies onder de regie van de gemeente is daarvoor is een apart toewijzingstraject bepaald om te komen tot een herbestemming van gronden die vrij komen van bedrijfsbebouwing.

Gestapelde bouw wordt nog maar in beperkte mate toegestaan.

Tenslotte dient nog het kleinschalige bedrijventerrein aan de van Linschotenstraat genoemd te worden. In de loop van de laatste 15 jaar is het bedrijvencomplex behoorlijk van functies gewijzigd. Het gebiedje wordt tegenwoordig gedomineerd door 2 winkels met verkoop van volumieuze goederen, enkele garagebedrijven en een kringloopwinkel. Deze verscheidenheid is planologische vertaald in een nieuwe functionele toedeling overeenkomstig het bestaande gebruik.

Plankaartnr. PK-04 omvat grotendeels bedrijven- en sportpark Den Dries. Het sportpark bevat een zeer gevarieerd en vrij compleet aanbod van talrijke takken van sport. Het park is in de jaren zeventig van de vorige eeuw gesticht en zodanig ingericht, dat het met zijn groenstructuur goed aansluit bij het bosgebied langs de Eindhovenseweg tussen de gemeentegrens en de woonkern van Aalst.

In dit opzicht is de omvang van het sportpark begrensd door zijn huidige grenzen. Wel laten de bebouwingsvoorschriften binnen de sportbestemming ruimte tot een wat intensiever grondgebruik. Dit planologisch beleid voorziet erin, dat sportvoorzieningen elders zouden kunnen worden verplaatst en als zodanig gecentraliseerd binnen Den Dries. In dit verband kan gedacht worden aan verplaatsing van de rolschaatsbaan aan de Schotelmansstraat. De daar vrijkomende gronden kunnen vervolgens worden ingezet voor aanvullende woningbouw.

Voorts herbergt Den Dries in uiterst noordwestelijke richting een urnenveld van duizenden jaren oud; de plek is van archeologische waarde en daarom als monument beschermd.

Langs de Geenhovensedreef zijn wat bedrijven met een vrij omvangrijk areaal gevestigd. De bedrijven zijn daar over het algemeen al enkele decennia gevestigd en worden zoveel mogelijk opnieuw ingepland, voor zover er geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard zijn. Daarom is een bestaande niet meer in gebruik zijnde LPG-installatie bij een motorbrandstoffenverkooppunt "wegbestemd". Daar waar in het verleden een bredere functionele bedrijfsbestemming mogelijk is gemaakt, is die functie opnieuw in het geactualiseerde bestemmingsplan opgenomen. Dit biedt de kans om op bedrijfslocaties, die direct grenzen aan het sportpark, bijvoorbeeld ook sportgerelateerde activiteiten (sportschool en fitnesscentrum) te huisvesten.

Ook tot het plangebied behoort het ruim zes jaar oude kleine bedrijvenpark Den Dries met een hoog gekwalificeerde groene inrichting, die aanluit bij de bestaande lommerrijke omgeving.

Een volgende plankaart (nr. PK-05) is aangeduid met Geenhoven. Deze naam werd meer dan 4 eeuwen geleden al gebruikt voor een kleine woonbuurt met enkele oude boerderijen, die gelegen is nabij de bestaande straat met die naam. De huidige wijk Geenhoven is zeer gemêleerd van opbouw en is grotendeels ontstaan in de jaren vijftig en deels zestig, dus na de Tweede Wereldoorlog.

In de verkaveling is aangehaakt bij de van oudsher bestaande structuren van het gebied langs en nabij de Eindhovenseweg, die feitelijk een oude radiaal is. De Waalreseweg is eveneens een oud lint en wordt als zodanig genoemd in Structuurvisie-Plus (2003). De visie stelt conservering van de bestaande bebouwing langs deze weg uitgangspunt van beleid. Alleen grondgebonden woningen zijn daar in principe toegestaan.

Op een enkele uitzondering daargelaten zijn er in de wijk alleen maar eengezinswoningen te vinden. De naoorlogse huizen hebben doorgaans weinig volume en zijn op bescheiden bouwstroken gesitueerd. Op een enkele plek heeft totale herbouw met als zodanig nieuwbouw plaatsgevonden, zoals het appartementencomplex aan de Hertogin Johannastraat enkele jaren geleden. Op de plaats van een voormalige kerk aan de Willibrorduslaan nabij de Haagstraat kwam meer dan 10 jaar geleden seniorenhuisvesting in meerdere bouwlagen tot stand.

Dwars door een gedeelte van de wijk Geenhoven loopt de vrije brede groene dooradering van de Willibrorduslaan, die aanluit op het groeneiland rond het oude kerkhof en langs de Nieuwe Waalreseweg.

Aan de Willibrorduslaan ligt een buurtwinkelcentrum dat aanvankelijk in het kader van actualisering was opgenomen in een separaat voorontwerp-bestemmingsplan, maar nu om praktische redenen is geïntegreerd in dit conserveringsplan. Het winkelvolume is ongewijzigd gebleven.

Eveneens werd een afzonderlijk project afgewikkeld voor het gebied langs de Haagstraat tussen de Geenhovensedreef en Willibrorduslaan. Vanwege de urgentie in de zin van een herstructurering van deels aldaar gevestigde onderwijsinstellingen werd in het najaar van 2004 een apart bestemmingsplan voor het betreffende gebied opgesteld. Vanuit de voorontwerpfase is dit plan nu eveneens geïntegreerd in bestemmingsplan "Valkenswaard Noord". De bouwontwikkelingen zijn inmiddels grotendeels afgerond; zij vinden hun juridische basis in vrijstellingsprocedures op grond van artikel 19, leden 1 en 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Aan de zuidkant zijn enkele functies met een maatschappelijke bestemming. Hierbij valt te denken aan een groepspraktijk van huisartsen, annex apotheek en enige andere activiteiten in de paramedische sector. Ook bij de opsomming behoort het oude kerkhof met tegenwoordige hoofdingang aan de Kerkhofstraat en een omvangrijk schoolgebouw van scholengemeenschap Were Di (de voormalige Technische school aan de Rosheuvel). Aan dezelfde straat bevinden zich een uitvaartcentrum en enige kantoren.

Het plangebied (kaartnr. PK-06) voor de omgeving van de Eindhovenseweg Noord bevat een van de oudere delen van Valkenswaard. Langs de Eindhovenseweg, die van oudsher de rijksverbindingsweg vormt met Aalst en Eindhoven, bevindt zich de meest gevarieerde bouw die denkbaar is. Behalve winkels en andere commerciële vestigingen, die tot voor enkele jaren als uitloper van het kernwinkelgebied fungeerden, liggen aan deze rijksstraatweg ook allerlei objecten met een verschillende bebouwingsschaal. Het eerste deel van de Eindhovenseweg bevat de meeste gestapelde bouw in 2, 3 of enkele maal 4 bouwlagen. Gaandeweg richting Eindhoven gaat het karakter van een stedelijk gebied over in een dorpskarakter. Er staan nogal wat woningen uit het eerste deel van de vorige eeuw. Het voor het gebied in 2003 ontwikkelde macro-ruimtelijke beleid in de Structuurvisie Plus sluit aan bij de bestaande schaal van bebouwing. De visie gaat deels uit van intensivering en deels van conservering van de bestaande bebouwing langs de linten (Eindhovenseweg). Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen aanlooplint met deels gestapelde bouw en oud lint met in principe alleen grondgebonden woningen. De achter de Eindhovenseweg liggende woonstraten, zoals de Nieuwstraat en het eerste deel van de Haagstraat, hebben een overeenkomstige ontstaansgeschiedenis en karakter; er worden slechts kleinschalige eengezinswoningen aangetroffen, vaak al direct aan de weg gesitueerd of met een marginale voortuin. Ook zijn er in het gebied rond de Eindhovenseweg talrijke zeer kleine bedrijfsterreintjes te vinden. Getracht wordt die vestigingen uit te plaatsen

naar elders ten faveure van een inbreiding met woningen. Als daar op korte termijn geen concreet uitzicht op realisering bestaat, zijn de bestaande functies in dit bestemmingsplan gecontinueerd binnen inrichtingseisen, die alleen milieuvriendelijke bedrijven toestaan, dit in het belang van de bestaande woonbuurt er omheen.

Ook de Europalaan loopt door het plangebied. Deze weg gaat binnen niet al te lange tijd de Eindhovenseweg als verbindings- en uitvalsweg naar het noorden vervangen.

Tenslotte is in het noordoostelijk plangebied de Kleine Meer te vinden, die kan worden gekenschetst als niet onbelangrijk natuur- en landschapspark met essentiële natuurwaarden. De Kleine Meer is als zodanig planologisch-juridisch beschermd.

De laatste plankaart (nr. PK-07) wordt ingenomen door het gebied van de Turfberg, dat geheel uit woningen bestaat. Er zijn 2 afzonderlijke woongebieden te kwalificeren.

Op de eerste plaats valt het gebied op in de omgeving van de Merendreef en de Smelen. Er is daar zeer ruim verkaveld. In de jaren zeventig van de vorige eeuw zijn daar luxe tot zeer luxe woningen opgericht. De lommerrijke omgeving, aansluitend aan het bosgebied van Aalst, staat er borg voor, dat hier een hoogwaardige en duurzame woon- en leefomgeving kon worden gerealiseerd.

Het 2e gebied vormt de Kreyenbeek. Hier bouwde Philips voor zijn personeel een woonwijk met een eigen stedenbouwkundig karakter. Alle eengezinswoningen liggen aan één straat die slingerend door de wijk haar weg vindt. Op een verrassende wijze bevinden zich tussen de wooncomplexen gazonnen en plantsoenen, die de wijk een eigen karakter geven. Het geheel wordt nog versterkt door de eenvormige complexmatige bouw met soms woonblokken met aan één zijde een wat "opgetild" dak. Deze woningen heeft elektronicaconcern Philips een aantal jaren geleden verkocht aan een woningstichting. Het concern voorzag daarmee aanvankelijk in de huisvesting van zijn eigen personeel. Deels zijn de huizen inmiddels door de stichting weer doorverkocht aan de huurders.

De Kreyenbeek herbergt het meeste openbare groen van alle wijken en buurten in Valkenswaard.

3.1.3 Sociaal-geografische gegevens

Het plangebied van "Valkenswaard Noord" heeft een oppervlakte van 281 ha. Er wonen binnen dit gebied per 1 april 2005 9380 personen in totaal 4324 woningen. Er zijn 499 bedrijven gevestigd, daaronder zijn naast productiebedrijven mede winkels en dienstverlenende vestigingen begrepen, alsook zgn. huisverbonden beroepen.

In onderstaande matrix zijn de gegevens per gebiednummer nader weergegeven.

Nr.	gebiedsnaam	Inwoners	Oppervlakte	Woningen	Bedrijven	Inwon./won.	Inwon./km2
1	Gegraaf West	1476	24,4 ha.	720	42	2.1	6062
2	Gegraaf Oost	1258	33,9 "	597	53	2.1	3715
3	Kerkakkers	2270	49,2 "	1002	109	2.3	4619
4	Sportp. D.Dries	29	41,9 "	10	40	2.9	69
5	Geenhoven	1856	44.2 "	828	85	2.2	4197
6	Omg. Eindhwg.	1383	43,9 "	687	112	2	3152
7	Turfberg	1108	43,7 "	480	58	2.3	2537

3.2 Fysieke milieuwaarden

3.2.1 Wegverkeerslawaaï (Wet geluidhinder)

a. wegverkeerslawaaï algemeen

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) dienen eisen gesteld te worden aan de afstand van de nieuw te bouwen woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen tot wegen met een vrij aanzienlijke tot grote verkeersintensiteit.

Voor aanwezige geluidgevoelige bebouwing heeft in het kader van dit bestemmingsplan geen (nieuw) akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Aangezien het bestemmingsplan "Valkenswaard Noord" vrijwel uitsluitend een conservering van bestaande bebouwing en wegenstructuur behelst, kan het geluidsonderzoek naar wegverkeerslawaaï beperkt blijven tot de echte nieuwe locaties met geluidsgevoelige gebouwen. Daarvan is in hoofdstuk 4.1, onder Ruimtelijke inpassing (subrubriek Nieuwe bouwlocaties), nadere achtergrondinformatie gegeven.

Het betreft hier een 3-tal woningbouwlocaties, die gelegen zijn aan de Dommelseweg 134, St. Antoniusstraat (nabij Willibrorduslaan) en Europalaan 10 – 14 (evenzijde).

Dommelseweg 134

Uit het onderzoek is gebleken, dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de Dommelseweg wordt overschreden. De belasting bedraagt namelijk 58 dB(A). De maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt echter niet overschreden. De waarde van 55 dB(A) wel, hetgeen betekent dat door de gemeente een ontheffingsprocedure hogere waarde moet worden gevolgd. Hiertoe wordt een eis gesteld aan de indeling van de woning; het ontwerp dient te voorzien in de ligging van ten minste één verblijfsruimte (woon- of slaapkamer) aan de geluidluwe achtergevel.

Uit het onderzoek is voorts gebleken, dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de Jan Vlekkestraat niet wordt overschreden. De Wet geluidhinder stelt geen restricties voor deze weg bij realisering van de bouwlocatie aan de Dommelseweg 134.

St. Antoniusstraat (nabij Willibrorduslaan)

Voor de St. Antoniusstraat en de Willibrorduslaan, waaraan de onderhavige bouwlocatie is gelegen, geldt een maximum snelheid van 30 km/uur, waarmee deze weg niet zoneplichtig is conform het bepaalde in artikel 74, lid 2b van de Wet geluidhinder.

De nieuwe bouwplaats is daarnaast niet gelegen binnen zones van andere verkeerswegen, waardoor geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Er gelden dus geen restricties voor deze nieuwe bouwlocatie.

Europalaan 10 – 14 (evenzijde)

Uit het onderzoek is gebleken, dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de Europalaan wordt overschreden. De belasting bedraagt namelijk 62 en 61 dB(A). De maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt echter niet overschreden. De waarde van 55 dB(A) wel, hetgeen betekent dat door de gemeente een ontheffingsprocedure hogere waarde moet worden gevolgd. Hiertoe wordt een eis gesteld aan de indeling van de woning; het ontwerp dient te voorzien in de ligging van ten minste één verblijfsruimte (woon- of slaapkamer) aan de geluidluwe achtergevel.

Uit het onderzoek is voorts gebleken, dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de Bosstraat en Eindhovenseweg niet wordt overschreden. De Wet geluidhinder stelt geen restricties voor deze weg bij realisering van de bouwlocatie aan de Europalaan 10-14.

Het geluidsonderzoek, de resultaten ervan en de conclusie zijn nader verantwoord in een 3-tal rapporten en een brief voor elk van de 4 locaties. Deze stukken zijn toegevoegd aan deze plantoelichting.

Aan Gedeputeerde Staten van de provincie is voor de locaties Dommelseweg 134 en Europalaan 10 – 14 (evenzijde) een verzoek gedaan om afgifte van een ontheffing wegverkeerslawaaï volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder (zie voor vervolg onder rubriek "b. vaststelling hogere waarde").

b. vaststelling hogere waarde

Met ingang van 21 september 2006 is gedurende vier weken voormeld ontwerp-verzoek om ontheffing wegverkeerslawaaï voor de betreffende bouwlocaties ter inzage gelegd. De terinzageleging en de mogelijkheid voor iedereen om over het ontwerp-verzoek schriftelijk dan wel mondeling -op een hoorzitting- opmerkingen kenbaar te maken, is gepubliceerd in de Kempener Koerier van 20 september 2006. Op 11 oktober 2006 is een openbare hoorzitting gehouden. Er

zijn geen schriftelijke noch mondelinge opmerkingen gemaakt.

Per brief van 24 oktober 2006 is Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzocht ontheffing te verlenen. Bij beschikking van 12 januari 2007, kenmerk 1255762, hebben Gedeputeerde Staten hierop als volgt beslist:

" * als hogere grenswaarden voor het bestemmingsplan "Valkenswaard Noord", gemeente Valkenswaard, vast te stellen de waarden van maximaal" (zoals voor elk van de locaties in de laatste tabel van voormelde beschikking onder 1 nader is aangegeven);

* aan dit besluit als voorwaarden te verbinden dat voor de woningen met een geluidbelasting van meer dan 55 dB(A):

- een luwe zijde met een geluidbelasting van maximaal 50 dB(A) aanwezig is,
- de verblijfsruimten binnen de woningen alsmede bij de woningen behorende buitenruimten in zoverre als mogelijk niet worden gesitueerd aan de gevels waar de hoogste geluidbelasting optreedt."

3.2.2 Luchtkwaliteit (Besluit luchtkwaliteit)

Voor elk van de eerder genoemde 3 woningbouwlocaties heeft tevens een onderzoek plaatsgevonden naar de luchtkwaliteit op grond van het Besluit Luchtkwaliteit 2005. In het kader van de Europese regelgeving heeft het rijk normen aangegeven voor de samenstelling van de lucht in het belang van de volksgezondheid. Fijn stof en stikstofdioxide zijn één van de belangrijkste boosdoeners in het geheel.

Berekend op basis van het voormelde besluit is er geen belemmering aanwezig ten aanzien van de ontwikkeling op de 4 nieuwbouwlocaties. Voorts is er ook gekeken naar de grenswaarden. Ook die vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van de 3 locaties.

Er behoeft daarom niet te worden gezocht naar een technisch of planologisch alternatief om aan de normen te voldoen.

Het onderzoek naar luchtkwaliteit, de resultaten ervan en de conclusie zijn nader verantwoord in een apart rapport. Dit stuk behoort tot deze plantoelichting.

3.2.3 Milieuhygiënische aspecten bedrijven (Staat van Inrichtingen)

Voorts is de haalbaarheid van de nog voorziene woningbouw - 3 groepslocaties - bezien in relatie tot naburige bedrijven, die vallen onder de milieuwetgeving. Bij de toetsing van milieuhygiënische aspecten is voor de betreffende bedrijven uitgegaan van de meest relevante milieucomponenten met de daarbij geldende afstandsnormen, gebaseerd op de modelrichtlijnen van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (Groene Reeks "Bedrijven en milieuzonering", uitgave 2001).

Geconcludeerd is, dat aan de realisering van de nieuwe woonbebouwing geen beperkingen behoeven te worden opgelegd; evenmin zijn extra voorzieningen nodig.

De hindercirkels van de milieucomponenten vallen buiten de nieuwe woningbouwlocaties.

In "omgekeerde zin" zijn in het plangebied ook geen nieuwe bedrijfsvestigingen voorzien, die om een minimale afstand vragen tot aanwezige woonbebouwing en andere kritische bestemmingen.

Tenslotte wordt nog opgemerkt, dat bij de planvoorschriften onder artikel 3 - BEDRIJF (B) -een Staat van Inrichtingen behoort. De beperking van alleen toelaatbaarheid van "categorie 1 en 2 bedrijven" staat borg voor een garandeerde afstandsmaat tot kritische bestemmingen.

3.2.4 Externe veiligheid (Besluit externe veiligheid inrichtingen en Zonering hogedrukgasleidingen 1984)

Op 27 oktober 2004 is in werking getreden het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ook wel kortweg aangeduid met Bevi. Deze wettelijke regeling vindt haar basis in het Nationaal Milieubeleidsplan 4, waarin de afbakening heeft plaatsgehad over het begrip externe veiligheid. De discussie hieromtrent kwam tot stand na de vuurwerkramp in Enschede op 13 mei 2000. Het externe veiligheidsbeleid van het rijk is gericht op het beheersen van risico's en de effecten van calamiteiten, alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen betrekking hebben op bedrijven en transport.

In het veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het "plaatsgebonden risico" en het "groepsgebonden risico". Het "plaatsgebonden" risico staat voor de tenminste in acht te nemen grenswaarde die niet mag worden overschreden ten aanzien van "kwetsbare objecten", alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde ten aanzien van "beperkt kwetsbare objecten". Het "groepsgebonden risico" is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

Doordat het "plaatsgebonden risico" is genormeerd, kan in de ruimtelijke ordening duidelijkheid worden geschapen ten aanzien van de in acht te nemen veiligheidsafstanden tussen risicobron en kwetsbare bestemmingen. Die duidelijkheid geldt ten aanzien van het "groepsrisico" in mindere mate, omdat de benadering niet-normatief is. Hoe met de "verantwoordingsplicht groepsrisico" moet worden omgegaan, is te lezen in het Bevi. Uitgegaan wordt van bepaalde kansberekeningen. Daarbij worden naast de hoogte van het risico de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen betrokken.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is aangegeven, dat het plaatsgebonden en groepsrisico moeten worden verantwoord bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Ook de elementen die bij deze verantwoording een rol moeten spelen, dienen daarin te zijn beschreven.

Daartoe is de rapportage "Veiligheidsaspecten studie van het Bestemmingsplan Valkenswaard-Noord" (Ontwikkeling van Veiligheidszonering) gemaakt.

Drie inrichtingen vragen om een nadere toetsing, omdat hun risicocontouren over het plangebied lopen. Het betreft hier 1 categorale en 2 niet-categorale inrichtingen.

Tot de eerste groep behoort: een tankstation aan de Eindhovenseweg 248. Het feit dat het tankstation LPG (autogas) verkoopt, heeft tot gevolg dat deze inrichting onder werking van het Bevi valt.

Omdat de gasverkoop aan de Geenhovensedreef 26 en de Tienendreef 2 zijn gestopt en de LPG-installatie in respectievelijk november 2005 en januari 2007 van de percelen zijn verwijderd, vormen deze twee inrichtingen geen risicofactor meer.

Onder de tweede groep, de niet-categorale inrichtingen vallen: een Gasreducerstation (Nieuwe Waalreseweg) en een hoge druk aardgastransportleiding langs de Nieuwe Waalreseweg. Twee andere inrichtingen vallen niet of niet meer onder het Bevi, te weten een industriële vestiging aan de Geenhovensedreef 22 met gebruik van waterstof. Nadat de waterstofpakketten al in een eerder stadium uit de inrichting werden gehaald, is deze in juni 2005 gesloten en vormt dus geen factor meer van betekenis.

De andere inrichting, het zwembad de Wedert aan de Pastoor Heerkensdreef 29, gebruikt chloorbleekloog. In formele zin blijkt dit geen Bevi-inrichting te zijn. Toch opteert de gemeente voor het aanhouden van een effectafstand; een koppeling met het bestemmingsplan is nodig in het kader van de rampenbestrijding. Zij oordeelt dat het creëren van een zone waarbinnen geen nieuwbouw mag plaatsvinden, in belangrijke mate de risicofactor verkleint dat er bij een calamiteit slachtoffers vallen.

Uit voormelde rapportage is op te maken, dat ten aanzien van de groep categorale inrichtingen binnen de "plaatsgebonden risicocontouren" geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn. De enig in aanmerking komende ondernemer bezit inmiddels een aangepaste milieuvergunning, waarbij de omzet van LPG wordt beperkt tot een bepaalde limiet. Deze omzetlimiet beperkt de betrokken ondernemer feitelijk niet, omdat hij met zijn verkoopcijfers van autogas zeer ruim onder de wettelijk gestelde grens zit.

Geconcludeerd kan worden, dat het nieuwe bestemmingsplan "Valkenswaard Noord" geen bouw of vestiging toelaat van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen een straal van 45 meter van een LPG-vulpunt.

Voorts vragen de niet-categorale inrichtingen nog enige aandacht en verantwoording. Het gasreducerestation en de hoge druk aardgastransportleiding langs de Nieuwe Waalreseweg vergen een bepaalde minimum afstand tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten; dit is in de planvoorschriften verankerd.

Formeel gezien is de circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" van 1984 van toepassing. De aanleg van kwetsbare bestemmingen is binnen de toetsingsafstand van de betrokken leidingen niet zonder meer toegestaan. Op grond van de circulaire is de minimale bebouwingsafstand van de betreffende leiding 4 meter. Het ministerie Vrom werkt sinds een aantal jaren aan een nieuwe zoneringsmethodiek voor aardgastransportleidingen, die rekening houdt met actuele risico-inzichten en aansluit aan het begrippenkader van actuele regelingen op het gebied van externe veiligheid. Het ministerie Vrom raadt gemeenten aan om met de nieuwe risico-inzichten rekening te houden. De gemeente staat in deze voor de keuze om of de verouderde circulaire bepalend te laten zijn of het resultaat van de nieuwe risico-inzichten, waarover het ministerie inhoudelijk nog weinig bekend heeft gemaakt. Inmiddels is bekend dat de PR-6 contour voor de leiding 0 meter is. Er is dus geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour in het plangebied. Het is wel noodzakelijk om een strook van 4 resp. 5 meter aan weerszijden van de leidingen te bestemmen als leidingstrook en daaraan voorschriften te verbinden ten aanzien van handelingen, die een veilig en bedrijfszeker gastransport in gevaar kunnen brengen. In een zienswijze van de Gasunie van 22 oktober 2007 over de veiligheidsafstanden en de voor de leiding gewenste bestemming en regeling is verzocht voor onderhavige leiding een dubbelbestemming op te nemen. Aan dit verzoek is tegemoet gekomen door opneming van een dubbelbestemming "leiding - gas" in het bestemmingsplan.

Een vergelijkbare beperking geldt voor de opslagvoorziening van chloorbleekloog ten behoeve van het zwembad aan de Pastoor Heerkensdreef 29, ofschoon het formeel gezien geen Bevi-inrichting is (zie nadere uitleg in alinea hierboven). Een en ander heeft een beperking van uitbreidingsmogelijkheden van de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten tot gevolg, hetgeen op de plankaart is verankerd en aldus veilig gesteld. Voor de gemeente zelf betekent dit, dat er op het gemeentelijk sportterrein binnen een straal van 110 meter rondom de opslag van chloorbleekloog geen nieuwe sportvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. De horecavestiging Stay Okay valt net buiten deze plaatsgebonden risicocontour. Dit houdt evenwel in, dat de aanwezige bebouwing van Stay Okay niet in zuidwestelijke richting kan worden verruimd.

Over het "groepsrisico" voor al deze inrichtingen valt tenslotte nog het volgende op te merken. "Valkenswaard Noord" is een conserveringsplan. Dit houdt in dat het plangebied nauwelijks ruimtelijk verandert en dat er aldus geen sprake is van een verhoogd "groepsrisico". Er bevinden zich geen nieuwe verblijfsgebieden, waarin grote aantallen mensen zich voor langere tijd ophouden. Dit vraagt wel wat terughoudendheid ten aanzien van nieuwe voorzieningen op het sportpark, die een grote publieksaantrekkende werking hebben. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij calamiteiten hebben een gunstige en nivellerende invloed op het geheel.

Het laatste onderdeel van onderzoek vormt het transport van gevaarlijke stoffen over de weg. De rapportage sluit met de conclusie, dat het plangebied Valkenswaard Noord buiten het onderzoeksgebied ligt voor risico's die verbonden zijn aan het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Er vindt in het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats via het spoor of water.

3.3 Archeologisch onderzoek

Het plangebied behoort tot het bebouwde gebied van de kern Valkenswaard en is conserverend van karakter. Slechts op enkele plaatsen gaat het om potentiële nieuwbouw. Het betreft percelen die al langdurig intensief worden gebruikt. De kans op een gaaf bodemarchief kan zeer gering worden geacht. Bovendien zijn er voor de betreffende locaties geen historische en/of historisch-geografische indicaties, die nader archeologisch onderzoek noodzakelijk maken.

3.4 Monumenten (rijks- en gemeentelijke monumentenlijst)

In het plangebied bevinden zich twee rijks- en twee gemeentemonumenten.

Eén van de twee rijksmonumenten is te vinden op het oude kerkhof aan de Kerkhofstraat. Het betreft een grafmonument in de vorm van een kleine kapel.

Het tweede rijksmonument behelst een urnenveld, dat ligt binnen het sportpark Den Dries, direct nabij de woonbuurt van de Hazelaar.

Voorts is kortgeleden een deel van het voormelde oude kerkhof tot gemeentelijk monument bestempeld. Hiertoe behoort ook het middeleeuwse kerkerf met zijn verwachte grote archeologische waarde.

Het tweede gemeentelijke monument binnen plan "Valkenswaard Noord" omvat de woning Dommelseweg 141, op de hoek met de Barentzstraat.

De monumenten zijn planologisch juridisch beschermd op grond van hun plaatsing op de rijks- of gemeentelijke monumentenlijst; dit vindt haar basis in respectievelijk de Monumentenwet en de plaatselijke Monumentenverordening.

3.5 Rioleringsplan en waterhuishoudkundige aspecten (w.o. watertoets)

3.5.1 Riolering

Het merendeel van de bebouwing in de 7 gebieden binnen het plangebied "Valkenswaard Noord" is momenteel aangesloten op een gemengd rioleringsstelsel. Het afvalwater wordt via het ontvangspunt van het waterschap "de Dommel" getransporteerd naar de Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) te Eindhoven. Het gemeentelijk rioleringsstelsel heeft op dit moment voldoende capaciteit om het vuilwater en het regenwater te verwerken.

Voor wat betreft de bebouwde omgeving staat het conserveringsplan er borg voor, dat er geen noemenswaardige toename aan verhard oppervlak plaats vindt. De regen- en droogweerafvoer zullen voorlopig nog op de bestaande wijze via het gemengde rioleringsstelsel worden afgevoerd.

Daar waar op korte termijn het gemeentelijke riool structureel vernieuwd wordt, vindt tevens een preparatie plaats voor een gescheiden afvoer. Op termijn zal de gemeente vervolgens aan de hand van geotechnisch onderzoek besluiten of het regenwater kan worden afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem, dan wel kan worden afgevoerd naar het oppervlaktewater via een separaat regenriool.

Een uitzondering op bovenstaand beleid vormt sportpark "Den Dries" en de aangrenzende bedrijfsterreinen. Daar zal de bouwvergunninghouder nu al verplicht worden het hemelwater ter plaatse af te koppelen en te infiltreren.

Een en ander past in de strategie van de provincie en het waterschap van de laatste jaren, waarbij gemeenten prioriteit dienen te geven aan een dergelijke afkoppeling.

3.5.2 Waterhuishouding

Uit eerdere hydrologische onderzoeken en bestaande gegevens van dit plangebied blijkt, dat de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) op een zodanige hoogte is bepaald, dat voor de blijvende drooglegging van het terrein geen extra voorzieningen noodzakelijk zijn.

Het beschrijven van de wijze, waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding, is een eis uit het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 en geldt sinds 1 november 2003; de noodzakelijke verantwoording in de plantoelichting is bekend onder de naam "watertoets". Het beleid van het waterschap is erop gericht het regenwater bij een structurele toename van het bebouwde oppervlak niet langer af te voeren via het gemeentelijk rioleringsstelsel; de afvoer dient voortaan te worden geïnfiltreerd in de bodem in de buurt waar het regenwater op het aardoppervlak valt. Op deze manier wordt het rioolstelsel niet langer onevenredig belast met extra waterafvoer. Uiteraard zal dit zonder meer bij nieuwe planologische invullingen het geval moeten zijn. In gerealiseerde woon- en werkgebieden, waar veelal nog een gemengd rioolstelsel in de straten ligt, zijn eigenaren bij nieuwbouw gehouden hun regen- en droogweerafvoer vooralsnog gescheiden aan te bieden tot aan de perceelgrens met de openbare weg. Daar kunnen zij aansluiten op de bestaande riolering. De gemeente heeft het tot uitgangspunt van beleid gemaakt om op termijn het regenwater af te koppelen en te doen infiltreren in de bodem, dan wel af te voeren via een apart regenriool in de openbare weg naar het oppervlakte water.

3.5.3 Vooroverleg

Op 21 april 2005 heeft de gemeente overleg gevoerd met het waterschap. Tijdens dit periodieke onderhoud is ten aanzien van de watertoets het voorontwerp-bestemmingsplan besproken met een vertegenwoordiger van het waterschap. Het Waterschap De Dommel stemde daarbij als (voor-)overlegpartner ex artikel 10 van het "Besluit op de ruimtelijke ordening 1985" in met dit hoofdstuk over riolering en waterhuishouding, inclusief de watertoets. Een verslag van voormeld onderhoud met het waterschap is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

Hoofdstuk 4. Beleidsuitgangspunten

4.1 Ruimtelijke inpassing

4.1.1 Conserveringsplan met verruiming

Het bestemmingsplan "Valkenswaard Noord" draagt hoofdzakelijk het karakter van conserveringsplan. Dit houdt in, dat er in het plangebied in beginsel geen stedenbouwkundige/ruimtelijke veranderingen worden voorzien, doch dat slechts de bestaande bebouwde en onbebouwde omgeving in een nieuw bestemmingsplan is opgenomen. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor de buurtwinkelcentra 't Gegraaf en Willibrorduslaan.

Dit betekent echter niet, dat de bouw- en gebruiksregels één op één uit de oude nog geldende bestemmingsplannen zijn overgenomen. Zoals in paragraaf 4.4 onder Juridische regeling 4.4.1 is te lezen, zijn de bouw- en gebruiksvoorschriften voor met name Wonen verruimd om beter aan te sluiten bij de huidige maatschappelijke opvattingen en beleving over gebruik van de ruimte.

Daarnaast is o.a. belangrijk te vermelden, dat de bouwmogelijkheden in grote tot zeer grote achtertuinen van woningen verder zijn verruimd. Was tot nu toe 75 m² oppervlakte het maximum aan toegestane bebouwing op achtererven, nu is deze limiet hoger gesteld voor niet-standaard tuingroottes.

Daartoe is een categorale indeling van achterperceeloppervlakten opgesteld. Tot de standaard achtertuinen worden percelen gerekend met een oppervlakte tot 240 m², voor zover berekend achter het hoofdbouwwlak. Middelgrote achtertuinen bestrijken een oppervlakte tot 300 m² en grote achtertuinen komen daarboven. Via een glijdende schaal in procenten is maximaal 150 m² aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.

Bovenal is bewerkstelligd, dat binnen het gehele plangebied uniformiteit in regelgeving is.

4.1.2 Gebruik

De percelen zijn in principe bestemd overeenkomstig het huidige gebruik, voor zover de functie niet illegaal is. In paragraaf 4.2 onder Handhaving wordt nader ingegaan, hoe het beleid op dit punt is geformuleerd. Voor een goede registratie van het gebruik naar de toestand van administratieve afsluiting - 1 december 2005 - zijn aan het bestemmingsplan functiekaarten toegevoegd. Bij elk (plan-)kaartdeel behoort zo'n functie- en inventarisatiekaart.

In de *horecasector* is nadrukkelijker dan in de huidige vigerende bestemmingsplannen onderscheid gemaakt tussen de bedrijfsvarianten "horeca", "restaurant", "cafetaria/afhaalrestaurant" en "winkelondersteunende horeca", gelet op de verschillende ruimtelijke impact op de woon- en leefomgeving. De toedeling is gebaseerd op de huidige vorm van bedrijfsvoering. Een en ander past in het integraal gemeentelijk horecabeleid, zoals verwoord is in de gelijknamige nota van de gemeenteraad van 29-3-2001. Primair wordt uitgegaan van een beleid, dat gericht is op branches (type van ondernemingen) en op gebieden van vestiging, teneinde een evenwicht te krijgen of te houden tussen levendigheid en leefbaarheid.

Op grond van de notitie "Prostitutiebeleid Valkenswaard" en de in 2001 daarvoor aangepaste Algemene plaatselijke verordening (=APV) kent de gemeente een zgn. maximum stelsel aan *seksinrichtingen*. Binnen het plangebied "Valkenswaard Noord" bevindt zich 1 seksinrichting, die op grond van de APV is vergund. Het betreft hier een bepaalde vorm, namelijk een prostitutiebedrijf. Een verklaring van deze begrippen wordt gegeven in artikel 1 van de bestemmingsplanvoorschriften. Het prostitutiebeleid dient bij de planactualisering zijn ruimtelijk planologische vertaling te krijgen. Daartoe heeft het perceel in kwestie de bestemming "BEDRIJF - PROSTITUTIEBEDRIJF (B-PB)" gekregen. De gehanteerde methodiek houdt in, dat binnen het plangebied "Valkenswaard Noord" verder geen seksinrichtingen zijn toegestaan. Een perceel moet als zodanig positief bestemd zijn tot seksinrichting of prostitutiebedrijf om de activiteiten

die daarmee samenhangen, te laten plaatsvinden.

De huisverbonden beroepenregeling is verder geoptimaliseerd. Hiervoor wordt verwezen naar de begripsomschrijving in artikel 1 van het bestemmingsplan en naar de artikelsgewijze toelichting onder paragraaf 4.4 van deze toelichting. De gemeente is van oordeel, dat de traditionele begripsbepaling in de oude bestemmingsplannen niet meer aansluit bij de moderne opvattingen ten aanzien van het verrichten van arbeid thuis. Zij heeft een planologisch toelatingsbeleid geformuleerd, die geclausuleerd mogelijkheden van beroepsuitoefening geeft, voorzover dit vanuit de ruimtelijke invalshoek een relevantie heeft en verenigbaar is met een woonmilieu. In dit opzicht zijn maximale oppervlakten aan de thuis beroepsuitoefening gesteld, een noodzakelijke relatie met het wonen, soms het aantal arbeidsplaatsen, alsmede afstemming met de omgeving. Bij geringe oppervlakte is het gebruik zonder meer mogelijk zonder vrijstellingverlening.

In bepaalde gevallen hebben percelen een *nadere kwalificatie binnen een hoofdbestemming gekregen*. In dit verband worden genoemd de aanduidingen van bijvoorbeeld "garagebedrijven" en "magazijnen en opslagplaatsen" binnen de hoofdfunctie "bedrijven". De reden hiertoe vormt de ligging van deze bedrijfsperven en midden in een woonwijk. Het planologisch beleid is erop gericht de percelen in kwestie zodanig te verbijzonderen, dat na vertrek van zo'n bedrijf wordt voorkomen, dat zich daar een breed scala van mogelijk andere gebruikers aandient, waarvan de vestiging in de woonomgeving nog minder wenselijk is dan het oorspronkelijke bedrijf. Ter compensatie van de gebruiksbeperking is waar mogelijk een vrijstellingsmogelijkheid ex artikel 15 van de WRO opgenomen; onder voorwaarden kan een andere meer milieuvriendelijke bedrijfsactiviteit worden toegestaan dan het eerdere.

Daarnaast komt binnen de bestemming "DETAILHANDEL (DH)" de aanduiding "handel in volumineuze goederen" voor. Het gaat hier om bouwmarkten binnen het bedrijventerreintje aan de van Linschotenstraat. Gezien het omvangrijke bedrijfsvloeroppervlak bij bouwmarkten is gekozen voor deze specificatie. De ruimtelijke omgeving - privaat- en publiekdomein - is daarop ingericht en begrensd, met name ten aanzien van het parkeren. Ook passen deze vestigingen in het geheel van de andere gevarieerde functies binnen het bedrijfsterreintje. In dit opzicht is het gebied de laatste 20 jaar van een pure bedrijfsbestemming gedifferentieerd in meerdere andere functies, die in ieder geval niet huis horen midden in een woonwijk, noch in een winkelcentrum. Gelet op de verkeersaantrekkende werking en het branchepatroon van de bedrijfsvestigingen is hiervoor het bedrijventerreintje aan de van Linschotenstraat een geëigende plaats.

Tenslotte is nog afwijkende bouw en/of gebruik, die de afgelopen jaren via de weg van een *vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de WRO* tot stand is gekomen, in het nieuwe bestemmingsplan verwerkt.

Het bestemmingsplan speelt ook in op de behoefte vanuit de gezondheidszorg om tijdelijk ruimtelijke mogelijkheden te creëren. Het handelt hier om een specifieke behuizing op woonpercelen ten behoeve van de mantelzorg. Van *mantelzorg* wordt gesproken als burgers in de eigen woonsituatie ondersteuning willen geven aan een hulpbehoevende. Deze hulp die als zodanig op vrijwillige basis geschiedt, kan van fysieke aard zijn, dan wel liggen op het psychisch en/of sociaal vlak.

Veelal gaat het hierbij om het onderbrengen van een persoon die zorg nodig heeft, in een speciaal bijgebouw op een zij- of achtererf van een woning. Het betreft een afhankelijke woonruimte, dat wil zeggen dat het daarvoor aan te wenden bijgebouw gezien zijn ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, van waaruit de mantelzorg wordt verleend. In de praktijk verlenen de hoofdbewoners in zo'n situatie ondersteuning aan bijvoorbeeld een alleenstaande bejaarde ouder of aan een gehandicapt volwassen kind. Om privacyredenen beschikt de zorgverrijgende dan over een (semi) zelfstandige woonruimte. De traditionele bestemmingsplannen bieden doorgaans niet de mogelijkheid om mantelzorg toe te staan, omdat de bouw- en gebruiksregels dit in de weg staan. Het nieuwe plan "Valkenswaard Noord" verzet zich niet langer tegen het verlenen van mantelzorg, doch koppelt daaraan wel een vrijstellingsprocedure (zie artikel 17.6.3 van de planvoorschriften). Van te voren moet daarbij vaststaan, dat de zorgbehoefte eindig is en dat het voorgenomen gebruik zich verdraagt met de woonomgeving. Bij de aanvraag om vrijstelling moet informatie worden verstrekt op basis waarvan

burgemeester en wethouders op objectieve wijze kunnen vaststellen, dat sprake is van ondersteuning in het kader van mantelzorg. In de praktijk zal een medische of sociaal-maatschappelijke verklaring uitkomst bieden.

De ruimtelijke regeling voor mantelzorg is gebaseerd op de handreiking van de provincie Noord-Brabant hiertoe, die zich op haar beurt heeft laten inspireren door het Ministerie van VROM in de notitie "Overzicht van ruimtelijke mogelijkheden voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg".

De regeling maakt het mogelijk om zorgafhankelijken met inschakeling van vrijwilligers zo lang mogelijk zelfstandig te laten blijven wonen. Als evenwel de mantelzorg beëindigd is, voorziet het planregiem erin, dat in ieder geval geen tweede zelfstandige woning op een zij- of achtererf kan ontstaan. Een dergelijke nieuwe invulling is niet ondenkbeeldig, als de eerder door mantelzorg bezette woonruimte een eigen ingang vanaf buiten heeft, waarbij een gebruiker als zodanig niet via de woning, waartoe de bebouwing oorspronkelijk behoorde, de openbare weg behoeft te bereiken.

4.1.3 Nieuwe bouwlocaties

Het conserveringsplan creëert verder op slechts enkele plaatsen een totaal nieuwe bestemming en bouw mogelijkheden. Het betreft hier een 2-tal bouwlocaties voor in totaal drie woningen, die uit een oogpunt van nuttig grondgebruik zijn ingebracht om bebouwd te worden. De locaties liggen aan de Dommelseweg 134 en aan de St. Antoniusstraat (nabij hoek Willibrorduslaan). Het gaat hier om zgn. inbreilocaties, waarbij wat betreft de stedenbouwkundige structuur zoveel mogelijk is aangesloten bij die van de bestaande omringende woonbebouwing.

Verder bestond er in het huidige bestemmingsplan aan de Europalaan 10 – 14 (evenzijde) al een bouwplaats voor drie woningen, die nog niet benut is. Deze zgn. restlocatie is op overeenkomstige wijze in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

4.1.4 Nieuwe recente ontwikkelingen en enclaves

Het bestemmingsplan "Valkenswaard Noord" werd deels administratief afgesloten per 1 december 2005. Dit heeft met zich mee gebracht, dat voorziene nieuwe planologische ontwikkelingen binnen het plangebied, waarover nog geen finaal bestuursbesluit is genomen, in de vooroverlegfase (nog) niet in het bestemmingsplan konden worden opgenomen. Inmiddels is het aantal van ontwikkelingslocaties zonder bestuursbesluit behoorlijk teruggelopen.

Overgebleven zijn nog maar zes verspreid liggende locaties met een gemiddelde oppervlakte tussen de 0,5 en 0,05 ha, waarvoor gebiedsvisies worden of zijn gemaakt. De plannen bevinden zich voorlopig nog niet in een besluitvormingsfase, ook ten aanzien van vrijstellingsprocedures. De invulling ervan is zodanig structureel anders, dan zij op dit moment niet passen om in een conserveringsplan te worden meegenomen. De gemeente is voornemens voor de meeste plannen in 2008 planologische procedures af te wikkelen. Dit kan gebeuren met toepassing van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op basis van de gelijknamige beleidsnotitie van de raad. Ook kan het zijn, dat de gemeente heeft besloten tot de opzet van een zgn. postzegelplan voor een dergelijke ontwikkelingslocatie.

Tenslotte is een groter gebied in het conserveringsplan opgenomen. Het betreft hier bestaand ontwerp-bestemmingsplan "Haagstraat tussen Geenhovensedreef en Willibrorduslaan". Dit ontwerp-plan heeft al de fase van vooroverleg met o.a. de Provinciale Planologische Commissie en de inspraak doorlopen; de bouwplannen zijn met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gerealiseerd. Het is logischer en efficiënter om dit plan op te nemen in bestemmingsplan "Valkenswaard Noord".

Voorkomen dient te worden, dat nieuwe planologische ontwikkelingen waarover nog geen eindplaatje bestaat, het proces van de planactualisering vertragen. De gemeente vindt, dat de totstandkoming van een conserveringsplan het primaat heeft.

Daarnaast vindt zij, dat moet worden voorkomen, dat postzegelplannen die wel een zeer snelle planologische afwikkeling zouden doormaken, worden overruled door het nieuwe

bestemmingsplan "Valkenswaard Noord". Daarin zijn immers op grond van de gehanteerde werkwijze nog de bestemmingen en gebruiksvoorschriften opgenomen, die van oudsher op het gebied rusten. Door te werken met o.a. witte vlekken, ook wel enclaves genoemd, wordt dit voorkomen. Het gaat hierbij om in totaal 8 enclaves.

4.1.5 Volkshuisvesting

Zoals uit hoofdstuk 2- Begrenzing/situering plangebied en bestaande juridische regeling- blijkt, vervangt het plan "Valkenswaard Noord" een aanzienlijk aantal bestemmingsplannen. In deze bestemmingsplannen zit nog een restcapaciteit van enige woningen. Bij deze restcapaciteit gaat het om enkele onbenutte bouwlocaties voor in totaal 3 woningen, waarop binnen de vigerende bestemmingsplannen al huizen kunnen worden gebouwd. Deze bouw mogelijkheden zijn in het te actualiseren plan opnieuw opgenomen.

Er zijn geen stedenbouwkundige redenen aan te geven voor het laten vervallen van de woningbouwlocaties ten gunste van een andere planologische invulling. Vanuit de visie van een zo zuinig mogelijk grondgebied is gekozen de bouwtitels voor deze gronden te handhaven. Bovendien wordt hierbij een mogelijke planschadeclaim ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorkomen.

De restlocatie (voor in totaal 3 woningen) is nader vermeld in vorig hoofdstuk 4.1.3, evenals het aantal van 3 extra te bouwen woningen. Het nieuwbouwvolume spoort met het voor de gemeente beschikbare woningbouwcontingent tot het jaar 2010.

4.2 Handhaving

De gemeente Valkenswaard heeft zich in haar afspraken met VROM - zoals verwoord in hoofdstuk 1 onder Inleiding- mede gebonden een handhavingsbeleid op te zetten. In deze toelichting op het bestemmingsplan wordt verantwoording gedaan, hoe een en ander concreet is uitgewerkt.

Toezicht en handhaving van een bestemmingsplan houden in de eerste plaats in, dat van overheidswege wordt gekeken op de naleving van de regelgeving. De gemeente inventariseert de uitkomsten van een dergelijk onderzoek en vormt zich een oordeel. Tenslotte beslist zij of er interventies in de vorm van maatregelen en acties nodig zijn. De praktische uitwerking is nader in dit hoofdstuk beschreven.

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

De bij het bestemmingsplan behorende functiekaarten geven nader inzicht in het gebruik van panden op het tijdstip van administratieve afsluiting. De rechtssituatie gaat specifiek een rol spelen als in het kader van toezicht en handhaving teruggerepen moet worden op het overgangsrecht, zoals dat in het geldend bestemmingsplan is beschreven. Op grond van het overgangsrecht is met objectieve feiten vast te stellen hoe de rechtssituatie is en of er bouw- en of gebruiksregels zijn overtreden. Het geheel geeft duidelijkheid aan burgers en overheid over en weer. Het systeem biedt de gemeente de mogelijkheid, als het opleggen van een dwangsom geen zin heeft gehad, op te treden via de weg van bestuursdwang. Eventueel kan door inschakeling van justitie een procedure in gang worden gezet die gericht is op vervolging wegens het begaan van een strafbaar feit. Het betreft hier de activiteiten die in de planvoorschriften worden ingeleid met de zinsnede "het is verboden".

In de periode van 1 april tot 1 december 2005 heeft een nulmeting plaatsgehad voor het gehele plangebied van "Valkenswaard Noord". Bij deze meting is aan de hand van luchtfoto's, (bouw-) dossieronderzoek en controle ter plaatse gezien, wat er werkelijk aan bouwwerken aanwezig is en hoe deze worden gebruikt. Waar nodig heeft met de betrokken gebruikers via correspondentie een verdere afstemming plaatsgehad om het registratiesysteem te completeren. In zijn vergadering van 21 december 2004 heeft de gemeenteraad ingestemd met het handhavingsbeleid Valkenswaard Noord, vastgesteld

in het kader van de actualisering. Op grond daarvan brengen burgemeester en wethouders een selectie aan, hoe met de gesignaleerde illegale bouwwerken en afwijkend gebruik omgegaan moet worden, waarvan het bestaan in de inventarisatie- en analysefase aan het licht is gekomen.

Uit de cijfers blijkt, dat tweederde gedeelte van het geïnventariseerde aantal zgn. probleem dossiers - 791 - door middel van vergunningverlening alsnog kan worden gelegaliseerd. Daarnaast is een kleine éénderde deel "vergunning vrij" op basis van de wijziging van de Woningwet per 1 januari 2003. Een gering aantal handhavingszaken blijft vervolgens over. Een feit is, dat met het opzetten van het bovenbeschreven toezicht- en handhavingssysteem de administratie op orde is en dat de gemeente zich een goed beeld heeft kunnen verschaffen, dat al hetgeen op papier en digitaal geregistreerd is een precies beeld van de werkelijkheid geeft "op straat en in het veld" op het moment van de nulmeting.

De borging binnen de organisatie heeft plaatsgevonden door opname in de procesbeschrijvingen en aanschaf van een satellietfoto-vergelijkingssysteem, zodat heel gericht verdere afwijkingen kunnen worden aangepakt.

4.3 Uitvoerbaarheid van plan

Het onderzoek heeft zich ingevolge artikel 9, lid 2 van het Bro1985 ook uitgestrekt tot de uitvoerbaarheid van het plan.

Naar de financiële haalbaarheid is geen nader onderzoek gedaan, omdat de gemeente voor dit bestemmingsplan geen (openbare of nuts-)voorzieningen behoeft te treffen, noch in deze aangelegenheid betrokken is bij een grondtransactie die tot kostenverhaal kan leiden.

Over de maatschappelijke haalbaarheid wordt opgemerkt, dat het ontwerp-bestemmingsplan aan inspraak is onderworpen zoals bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het eindverslag van de inspraak is als bijlage toegevoegd.

4.4 Juridische regeling

4.4.1 Algemeen

De uitgangspunten die bij het opstellen van de bouw- en gebruiksregels zijn gehanteerd, luiden als volgt.

De nieuwe bepalingen moeten:

- minimaal de mogelijkheden uit het oude bestemmingsplan omvatten;
- voor verruiming zorgen waar dit mogelijk is mede afhankelijk van de situatie
- een ruimhartiger toewijzingsbeleid op achtererven mogelijk maken (voor zover niet [direct] zichtbaar vanaf openbare weg);
- het behoud van de stedenbouwkundige kwaliteit zeker stellen;
- bijdragen aan uniformiteit;
- praktisch uitvoerbaar zijn (mede voor plantoetsers);
- redelijk en verklaarbaar zijn (antwoord geven op vraag met welk oogmerk zij gesteld zijn);
- leven in rechtsbewustzijn van burgers en als zodanig afdwingbaar zijn (draagvlak creëren).

De planvoorschriften zijn zo opgesteld, dat ze de starheid missen, zonder echter te vervallen in een situatie, waarin "alles mogelijk is".

Daartoe wordt bijvoorbeeld in de woonbestemming nader onderscheid in de bouwvoorschriften gemaakt in structuur vastleggende hoofdbepalingen en wat uitgebreidere subbepalingen. De minder essentiële subbepalingen kunnen via een binnen het plan opgenomen wijzigingsprocedure ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verandering ondergaan. Met deze opzet is de laatste 14 jaar goede ervaring opgedaan in Valkenswaard.

Ook zijn andere afwijkingsbevoegdheden in het plan opgenomen. Het betreft hier geconditioneerde vrijstellingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders op basis van de planvoorschriften (ex artikel 15 W.R.O.).

Verder zijn soms meerdere functies in één bestemming en derhalve ruimere gebruiksmogelijkheden toegestaan, zoals in de winkelcentrumbestemming of binnen de bestemming "Maatschappelijk". Op deze wijze is het mogelijk meer op maatschappelijke en sociaal-economische ontwikkelingen in te spelen.

De actualisering van bestemmingsplannen voor een belangrijk deel van de bebouwde kom van Valkenswaard houdt tevens een conservering in. Dit betekent, dat de bestaande bebouwing in (woon-)wijken gehandhaafd blijft. Daarbij streeft de gemeente naar bescherming van de aanwezige woon- en leefkwaliteit.

Alvorens diverse artikelen van de planvoorschriften nader worden verklaard met het oog op een juiste toepassing, is hieronder eerst nog aandacht besteed aan de opbouw sec.

De gemeente dient de standaardisatie van de voorschriften te bevorderen om digitale uitwisselbare IMRO-gecodeerde bestemmingsplannen te hebben. In hoofdstuk 1, onder Inleiding, werd al uitgebreid ingegaan op de IMRO-codering en de praktische betekenis.

Elke bestemmingsbepaling heeft een vaste opbouw. Het ministerie van VROM geeft hiertoe in het kader van de Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen, ook wel aangeduid met DURP, handreikingen. De gemeente heeft met het bestemmingsplan "Valkenswaard Noord" getracht daaraan zoveel mogelijk gehoor te geven. In de laatste fase van planvoorbereiding heeft de gemeente gekozen voor de DURP-standaarden 2006 (SVBP 2006).

Dit betekent, dat een bestemmingsbepaling doorgaans bevat: een bestemmingsomschrijving (vroeger aangeduid met doeleinden); bouwvoorschriften, vrijstelling(en) van de bouwvoorschriften, specifieke gebruiksvoorschriften; vrijstelling(en) van de gebruiksvoorschriften; een aanlegvergunningstelsel en een wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk mag zijn, dat een dergelijke bepaling niet alle elementen behoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. Een vaste opbouw van de bestemmingsvoorschriften verhoogt de leesbaarheid en heeft een meerwaarde bij de praktische uitvoering. Dankzij een dergelijke standaardisering in digitale bestanden kunnen bijvoorbeeld architecten, die in meerdere gemeenten opereren, veel gemakkelijker een bestemmingsplan doorgronden. Dit geldt evenzeer voor de beoordelende instanties van bestemmingsplannen: provincie en Raad van State.

4.4.2 Artikelsgewijze toelichting

Voor zover nodig worden de bestemmingen onder dit hoofdstuk nader toegelicht.

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

In dit artikel worden in de verdere voorschriften gehanteerde begrippen nader omschreven om bij de toepassing duidelijkheid te geven aan betekenis en reikwijdte.

ad 9 bouwperceel:

In feite is het bouwperceel het stuk grond, dat bij de beoordeling van een bouwvergunningsaanvraag moet worden aangemerkt als behorende bij de aangevraagde bebouwing. Let op: indien bij een woning een deel van een aangrenzende bestemming groenvoorziening bij de aanvraag is opgegeven als bouwperceel, dan dient deze aanvraag toch beoordeeld te worden zonder dit gedeelte. Meten dient beperkt te zijn tot de bestemming, waarvoor de regeling geldt.

Het begrip "bouwperceel" kan nodig zijn om het toelaatbare bebouwingsareaal rechtvaardig per vestiging, per bedrijf, per beheerseenheid of per wooneenheid etc. te verdelen. Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming kan in bepaalde gevallen meerdere bouwpercelen omvatten. Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor bij huurcomplexen die als eengezinswoningen in een rij gerealiseerd zijn. In dit geval moet aan het begrip perceel een andere betekenis worden toegekend dan normaal in het eigendomsrecht geldt.

ad 4 bebouwingspercentage:

In de voorschriften is onder de betreffende bestemming aangegeven op welke gronden het percentage betrekking heeft en voor welke bouwwerken het geldt. Bij een woonbestemming worden de oppervlakten van achtertuinen ("mg") en zijtuinen ("zg" en/of "zg+") bij elkaar opgeteld voor het berekenen van de maximum toelaatbare bebouwingsoppervlakte, voor zover die gronden gelegen zijn achter de van de weg afgekeerde bouwvlakgrens en achter het verlengde van die grenslijn. Voor de feitelijke bouwlocatie en het aantal m² 's blijft echter steeds de daarvoor op de plankaart aangegeven bouwmogelijkheden met daarbij behorende bouwvoorschriften van toepassing. De situaties met "mg"-aanduidingen in combinatie met "zg" en/of "zg+" in achter- en zijtuinen doen zich met name op hoeksituaties voor, waar zich langs zijtuinen een straat bevindt.

ad 24 kamerverhuurbedrijf:

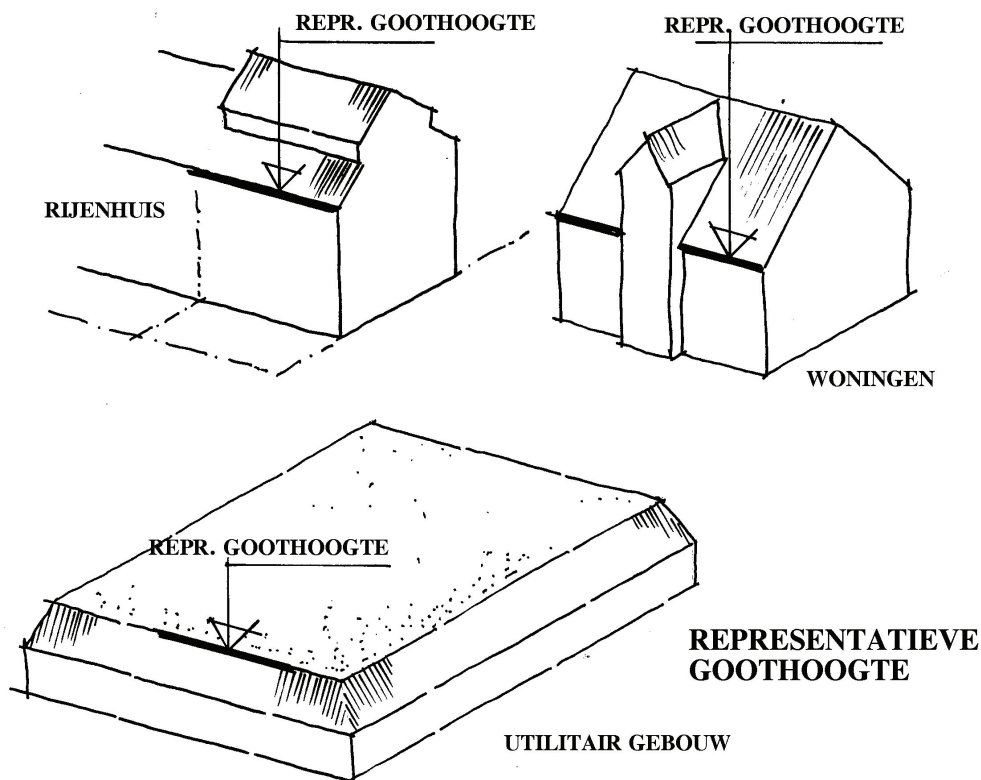
Het blijkt noodzakelijk te zijn om kamerverhuur te reguleren vanuit de gezichtshoek van ruimtelijke ordening. Een kamerverhuurbedrijf vraagt in het algemeen om een hoog intensief ruimtegebruik in een gebied. Dit kan leiden, mede afhankelijk van het karakter en de schaal van de omliggende bebouwing en buurt, tot overlast in de leefomgeving. Tevens bestaat de mogelijkheid, dat er onvoldoende ruimte in het openbare gebied is om extra parkeergelegenheid op te vangen. Daarom is gekozen voor een bepaald afstemmingstraject. In beginsel zijn kamerverhuurbedrijven binnen de functie van wonen uitgesloten. Onder bepaalde condities zijn deze bedrijven via vrijstelling toch toegestaan. Blijkens de begripsomschrijving gaat het duidelijk om kamerverhuur van een geheel of nagenoeg geheel woonpand. Kamerverhuur door een eigenaar/hospita, die zelf het overgrote deel van de woning bezet, valt niet onder dit begrip en het restrictieve beleid.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

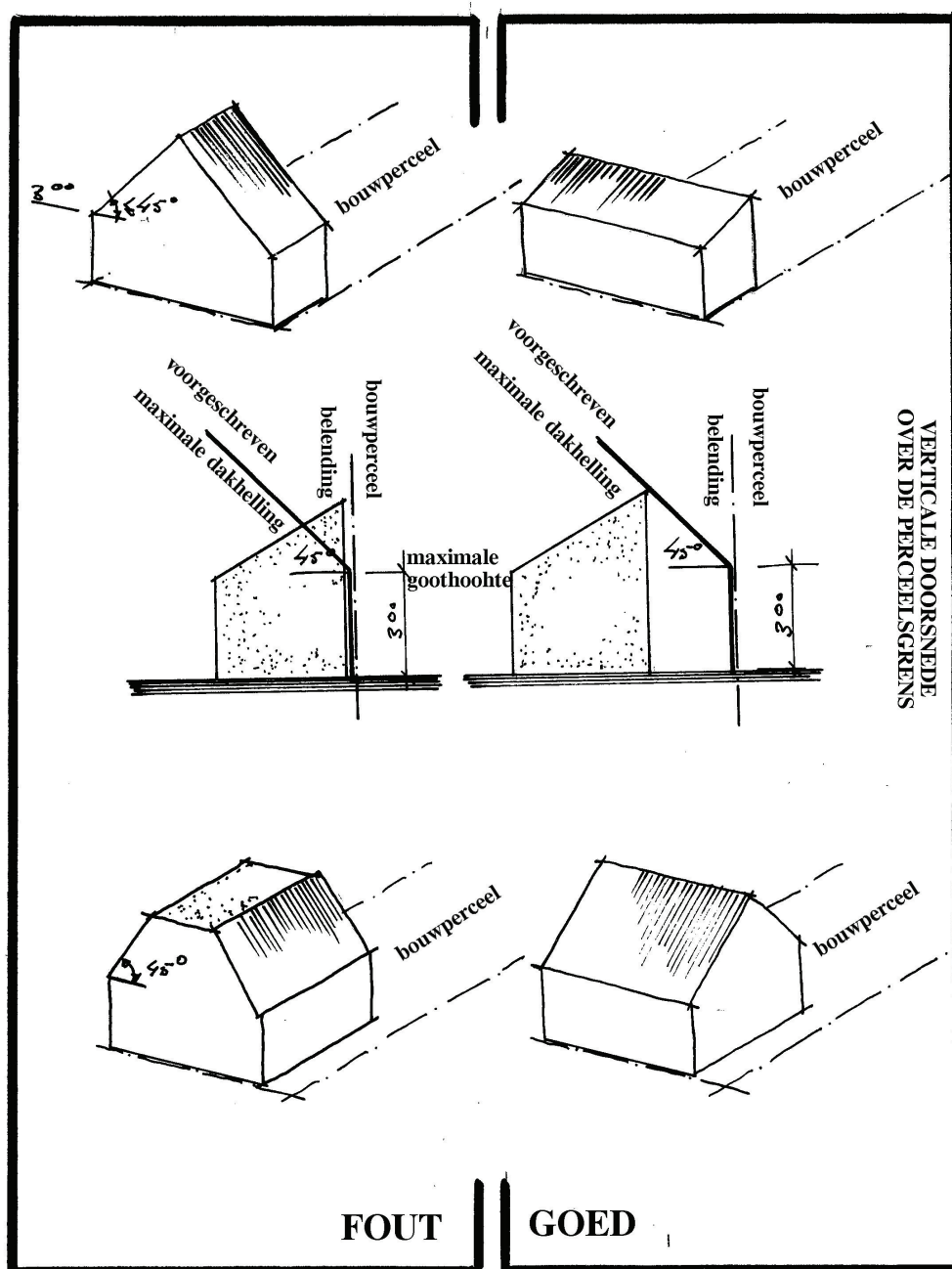
Dit artikel beschrijft de wijze van meten om bij hantering van sommige begrippen duidelijk te maken wat de uitgangspunten zijn om de maat te bepalen en hoe een en ander in praktische zin moet worden verklaard en toegepast.

ad 5 goothoogte van een gebouw:

De hoogte van bouwvolumes reguleren kan op verschillende manieren. Traditioneel wordt hierbij in Valkenswaard het begrip goothoogte als belangrijke factor gehanteerd. De onderliggende gedachte is een mogelijke opbouw van bouwmassa's in een hoofdvolume met daarop mogelijk een secundair volume in de vorm van een kapconstructie of daarmee vergelijkbare dakafdekking. Vaak is het onderscheid tussen beide niet voor de volle honderd procent eenduidig. Met de goothoogte wordt beoogd de maximale hoogte van de basismassa te reguleren. De te toetsen hoogte moet dan ook plaatsvinden aan de hand van de goothoogte die representatief kan worden geacht voor de hoofdmassa. Ter illustratie zijn hieronder enkele voorbeelden geschetst.



Bij aanbouwen/uitbouwen en bijgebouwen geldt in principe dezelfde filosofie. Verder wordt daarbij aanvullend een maximale dakhelling voorgeschreven om het éénlaagse karakter te benadrukken, mede om de belendende (woon-)percelen een bescherming in hun woon-en/of gebruiksgenot te bieden. Uitgangspunt is te voorkomen, dat belendingen worden geconfronteerd met relatief lange wanden die hoger zijn dan drie meter. Beperkte topgevels zijn acceptabel. De dakhelling heeft bovendien de functie van regulerende factor in de zon-/lichtbelemmering. Hieronder zijn enkele illustraties van deze situaties gegeven. Daarbij zijn ook bouwwerken geschetst, waarvan de ontwikkeling niet moet plaatsvinden.



BIJGEBOUWEN

Artikel 2 over de "wijze van meten" sluit met een alinea waarin is opgenomen, dat ondergeschikte bouwdelen bij het meten buiten beschouwing worden gelaten, mits aan een 2-tal voorwaarden wordt voldaan. Er is een niet-limitatieve opsomming gegeven van ondergeschikte bouwdelen.

De reden van "buiten beschouwing laten" is gebaseerd op de volgende feiten. Om de contouren van de stedenbouwkundige massa te toetsen, zijn ondergeschikte bouwdelen die niet representatief zijn voor de massa en verschijningsvorm van een gebouw, van mindere betekenis. In deze context is het niet gerechtvaardigd om in de gegeven situatie van een maatoverschrijding te spreken die niet tolerabel is.

Tot openbare ruimten worden de openbare weg en openbaar groen gerekend. Voor het garanderen van veiligheid dienen maatafwijkingen hier apart in beschouwing te worden genomen; een directe toelaatbaarheid is in deze gevallen minder gewenst.

Wanneer niet voldaan wordt aan de voorwaarden om te mogen afwijken, kan in bepaalde gevallen de gemeentelijke bouwverordening soulaas bieden om met een voorwaardelijke vrijstelling toch nog wat meer toe te laten.

ARTIKEL 3 BEDRIJF (B)

Deze bestemming is gelegd op gronden in voornamelijk de bebouwde kom, waar verspreid gelegen kleinschalige productiebedrijven en ambachtelijke bedrijven met een beperkte milieuhinder voorkomen.

Ook zijn handelsbedrijven, magazijnen en opslagplaatsen (groothandel) onder deze bestemmingsomschrijving begrepen. Niet tot deze bestemming worden gerekend agrarische bedrijven en voorts ook niet kantoren, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen, sportscholen en fitnesscentra, voor zover zij geen onderdeel uitmaken van de toegelaten hoofdfunctie en daaraan niet ondergeschikt zijn.

De beperkte milieuhinder voor de (woon-)omgeving is gegarandeerd door een Staat van Inrichtingen aan de bedrijfsbestemming te koppelen. Deze staat vindt zijn oorsprong in modelrichtlijnen van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (Groene Reeks "Bedrijven en milieuzonering", uitgave 2001).

Op basis van emissie/uitstoot zijn bedrijven in dit verband geclassificeerd. Daarbij is uitgegaan van de meest relevante milieucomponenten van een bedrijf met de daarbij geldende afstandsnormen. Binnen deze bedrijfsbestemming zijn alleen de minst milieubelastende bedrijven toegestaan, die als zodanig zijn ingedeeld in de categorieën 1 en 2. De Staat van Inrichtingen vormt een extra toetsingskader voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten.

ARTIKEL 5 BEDRIJF - PROSTITUTIEBEDRIJF (B-PB)

Deze bestemming is exclusief bedoeld voor een prostitutiebedrijf. De functie is nader gedefinieerd in de begripsbepalingen onder artikel 1.

Prostitutiebedrijven zijn in bestemmingsplannen in het algemeen uitdrukkelijk uitgesloten. Daar waar deze vorm van bedrijfsuitoefening wel is toegestaan, is dit expliciet bestemd. Het toelatingsbeleid is in belangrijke mate gebaseerd op de Algemene Plaatselijke Verordening met maximum aantal inrichtingen. Tevens ligt hieraan ten grondslag het eerder door burgemeester en wethouders vastgestelde Concentratiegebied Seksinrichtingen ter uitvoering van deze verordening. Het onderscheiden perceel komt als zodanig in aanmerking om apart benoemd te worden.

ARTIKEL 6 CENTRUM (C)

Deze bestemming is gelegd op het gebied met een compacte winkelstructuur, zoals aan de Willibrorduslaan en in 't Gegraaf. Er gelden geen beperkingen in bebouwingsoppervlakte.

De bestemmingsomschrijving kenmerkt zich door een verscheidenheid in uitlopende functies (detailhandel, dienstverlening in verschillende soorten en winkelondersteunende horeca). Zij passen onderling goed in een winkelgebied en versterken elkaar.

Handel in volumineuze goederen is uitgesloten. Voor de aan- en afvoer van deze producten zou veel ruimte nodig zijn in het openbare gebied. Voor en nabij de winkels ontbreekt die ruimte. De kleinschalige winkelcentra midden in woonwijken zijn om logistieke redenen niet geschikt om te voorzien in huisvesting van handel in volumineuze goederen.

De toegestane functies zijn nader gedefinieerd in de begripsbepalingen onder artikel 1. De functies zijn onderling uitwisselbaar.

Prostitutie is uitdrukkelijk uitgesloten, zodat bijvoorbeeld bordelen en erotische massagesalons niet mogen voorkomen. Voor de begrippen seksinrichting en prostitutiebedrijf wordt verwezen naar de omschrijving onder artikel 1.

Het wonen beperkt zich tot alleen op de verdieping(en).

Bij vrijstelling van de algemene Gebruiksvoorschriften -artikel 6.4.1- kan in bepaalde situaties op de verdieping(en) (zakelijke) dienstverlening als ook openbare en maatschappelijke

dienstverlening toegestaan worden.

ARTIKEL 7 DETAILHANDEL (DH)

Deze bestemming is gereserveerd voor detailhandel.

Voor het begrip "detailhandel" wordt verwezen naar artikel 1. Niet onder het begrip "detailhandel" valt een cafetaria, afhaalrestaurant of bezorgcentrum. Hiervoor wordt verwezen naar de betreffende begripsomschrijving in artikel 1.

Het wonen is alleen op de verdieping(en) toelaatbaar en als zodanig apart op de plankaart aangegeven.

ARTIKEL 8 DIENSTVERLENING (DV)

Deze bestemming is gereserveerd voor dienstverlening.

Voor het begrip "dienstverlening" wordt verwezen naar artikel 1. Hiertoe behoren kantoren al dan niet met een baliefunctie, echter niet als onzelfstandig onderdeel van de hoofdfunctie van productie- of ander gelijksoortig bedrijf.

Gelet hierop vallen onder dienstverlening bijvoorbeeld reisbureaus, bankinstellingen, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, praktijkvestigingen voor tandtechniek, kapsalons, schoonheidssalons, nagelstudio's, schoenmakerijen, kleermakerijen en video-/dvdverhuurbedrijven, fotostudio's en hondentrimsalons.

Niet tot deze doelgroep behoren kinderdagverblijven, peuterspeelzalen, sportscholen, fitnesscentra en uitvaartcentra, die mede gelet op de ruimtelijke impact thuishoren onder de bestemming "Maatschappelijk" met als zodanig specifieke locaties.

Prostitutie is uitdrukkelijk uitgesloten, zodat bijvoorbeeld bordelen en erotische massagesalons niet mogen voorkomen. Voor de begrippen seksinrichting en prostitutiebedrijf wordt verwezen naar de omschrijving onder artikel 1.

Het wonen is alleen op de verdieping(en) toelaatbaar en als zodanig apart op de plankaart aangegeven.

ARTIKEL 10 MAATSCHAPPELIJK (M)

Deze bestemming is gelegd op gronden voor activiteiten op het gebied van openbaar bestuur, openbare en maatschappelijke dienstverlening, religie, educatie, sport, verenigingsleven, sociale en culturele doeleinden of hiermee gelijk te stellen voorzieningen. In dit verband kan gedacht worden aan bijvoorbeeld (dependances van) gemeentekantoren, politiebureaus, nutsbedrijven, postkantoren, kantoorvestigingen voor maatschappelijk werk en instellingen voor werkgelegenheid, kerken, scholen en onderwijsondersteunende instellingen, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen, sportscholen en fitnesscentra, sportvoorzieningen, speeltuinen, buurthuizen en wijkcentra, musea, huisartsenpraktijken, tandartsenpraktijken, praktijkvestigingen voor fysiotherapie, (poli-)klinieken en diagnostische centra, verzorgings- en verpleegtehuizen, instellingen en bureaus voor thuiszorg, ambulancediensten en uitvaartcentra.

Voor enkele activiteiten is bewust gekozen voor onderbrenging onder de bestemming "Maatschappelijk" en niet voor "Dienstverlening" gelet op de ruimtelijke impact (zie ook toelichting onder artikel 8 bij Dienstverlening).

Prostitutie is uitdrukkelijk uitgesloten, zodat bijvoorbeeld bordelen en erotische massagesalons niet mogen voorkomen. Voor de begrippen seksinrichting en prostitutiebedrijf wordt verwezen naar de omschrijving onder artikel 1.

ARTIKEL 16 VERKEER - VERBLIJF (V-V)

Deze bestemming geldt voor wegen, straten en pleinen, waarop het verkeer zijn eindbestemming heeft. De gronden zijn primair bedoeld om er (als voetganger) enige tijd door te brengen en verder voor de ontsluiting van aanliggende of nabijgelegen percelen. Dergelijke verblijfsgebieden kunnen zich manifesteren als winkelerven, woonstraten, woonerven en paden. Tevens is de bestemming "Verkeer - Verblijf" bedoeld voor gestructureerd parkeren en verder ook voor zogenaamd aankledingsgroen als onderdeel van de straatinrichting, zonder dat sprake is van een grootschalige structurele groeninvulling. Daarnaast zijn er speelvoorzieningen toegestaan en

objecten van openbaar nut, alsook dagrecreatie.

Van de verkeersdeelnemers maken dus voetgangers een belangrijk deel uit binnen deze bestemming.

De bestemming "Verkeer - Verblijf" onderscheidt zich in die zin van de bestemming "Verkeer" door het feit, dat bij "Verkeer" primair sprake is van gemotoriseerd en ander rijdend verkeer, dat zijn weg vindt in de verbinding tussen buurten en/of wijken. Daarbij wordt nog het volgende opgemerkt.

De inrichting van een wijk of buurt tot verblijfszone (30 km/h-gebied) betekent niet, dat aan die wegen en straten automatisch de bestemming "Verkeer - Verblijf" is gegeven. De toedeling tot 30 km/h-zone vindt haar basis in de wegenverkeerswetgeving. De bestemming "Verkeer - Verblijf" is daarentegen exclusief bedoeld voor openbaar gebied waar voetgangers als verkeersdeelnemers een hoofdrol vervullen en/of waar centraal geparkeerd wordt binnen daartoe aangewezen vakken. Hier is de ruimtelijke belevingswaarde de achtergrond van bestemmingsdifferentiatie.

ARTIKEL 17 WONEN (W)

De toegestane maximum goothoogte binnen deze bestemming is verschillend weergegeven.

Voor gestapelde woningbouw is de hoogte vermeld op de plankaart met een Romeins cijfer als laatste aanduiding binnen een combinatie van afkortingen op een bouwvlak, dus met bijvoorbeeld (wc-g III), (wc-g IV) of (wc-g V). De legenda geeft een differentiatie met nadere verklaring. Bij elk cijfer behoort een andere maximale goothoogte.

Eengezinswoningen worden op de plankaart binnen een bouwvlak aangegeven met de aanduiding (wc-v), (wc-h), of (wc-r), waarmee tevens het type woning is bepaald. (wc-v) wijst op vrijstaande woningen, (wc-h) op halfvrijstaande woningen en (wc-r) op rijtjeswoningen.

Bij vrijstaande huizen is de hoofdbouw aan twee zijden vrij van de zijdelingse perceelgrens gesitueerd. Onder halfvrijstaande woningen worden huizen verstaan, waarvan de hoofdbouw aan één zijde vrij van de zijerfgrens is gesitueerd. Het gaat hierbij om zgn. twee-onder-1-kapwoningen en huizen, waarvan één zijaanbouw de schakel vormt tussen twee hoofdbouwen/woningen. Van rijtjeswoningen is sprake, als de hoofdbouw van tenminste 3 woningen aan elkaar is gebouwd. In de planvoorschriften onder artikel 17.3.2 sub b is de maximum goothoogte voor hoofdgebouwen (eengezinswoningen) geregeld.

Voor aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen, die zijn gesitueerd binnen het bouwvlak voor hoofdgebouwen, zijn de subbepalingen van toepassing die voor hoofdgebouwen gelden.

Het gebruik van een woning voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep vraagt nader aandacht. In de begripsbepalingen onder artikel 1 zijn deze thuisactiviteiten omschreven en nader ingekaderd. Onder bepaalde condities mag een aan-huis-verbonden beroep worden uitgeoefend. Artikel 17.5.2 en 17.6.1 geeft hiertoe nader uitsluit. Ook beroepen als schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper worden daartoe gerekend, mits het zogenaamde eenmanszaken betreft.

De bestemmingsomschrijving bij "Wonen" (17.1) gaat ervan uit, dat gronden die onbebouwd blijven, bedoeld zijn voor tuin en erf. Niet is beschreven dat de gronden exclusief voor parkeervoorzieningen kunnen worden aangewend. Dit houdt in, dat parkeren niet in overwegende mate in een voor- of achtertuin mag plaatsvinden. Het beperkt parkeren zonder dat het karakter van een tuin en erf wordt aangetast is wel mogelijk.

De bebouwingsregeling nader bezien

'zonder gebouwen +'

In deze rubriek wordt aandacht gegeven voor zijtuinen van bijvoorbeeld hoekpanden. In het verleden zijn dergelijke tuinen vrijwel altijd bestemd als ware het een voortuin, dus met de aanduiding 'zonder gebouwen', kortweg (zg). In de praktijk is gebleken dat de bijbehorende regime voor bouwen op deze tuinstroken redelijkerwijs als te streng kan worden beschouwd. Daarom is voor bijvoorbeeld tuinen die gelegen zijn aan de zijkant van een pand, een nieuwe bebouwingsregeling opgesteld. Dit is een verruimde regeling ten opzichte van de oude 'zonder gebouwen'- aanduiding. Volgens de voorschriften kan nu bijvoorbeeld een klein schuurtje worden Valkenswaard Noord, vastgesteld

gebouwd van minder dan 10 m². De bebouwingsregeling is op de kaart kortweg aangegeven als (zg+) en krijgt dezelfde kleur als de normale 'zonder gebouwen'- aanduiding. Hiermee wordt nog eens benadrukt dat het een verruiming is ten opzichte van (zg) en de plek meer het karakter heeft van een voortuin- dan van een achtertuintersituatie.

hoeksituaties

Situaties met woningen en vooral hun tuinen op de hoek van een straat leveren vrijwel altijd discussie op, hoe hiermee moet worden omgegaan. In de meeste 'oude' bestemmingsplannen is simpelweg een voortuin en een achtertuin aangewezen door toepassing van de bestemmingen 'tuin I' en 'tuin II' of, bij recentere plannen, 'zonder gebouwen' en 'met gebouwen'.

In voorgaande rubriek is een nieuwe aanduiding geïntroduceerd: (zg+) = 'zonder gebouwen+'. Met deze aanduiding is in hoeksituaties een nieuwe differentiatie aangebracht bij het bepalen van het toegestane gebruik en de bebouwingsmogelijkheden die daar bij zouden moeten horen. In de beschrijving hieronder worden achtereenvolgens erfafscheidingen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen in dergelijke situaties beschreven.

Voor erfafscheidingen gaat het erom dat er een zone wordt aangegeven waar de maximale hoogte 1 meter is 'voortuin', en waar de maximale hoogte 2 meter is 'achtertuin'.

In de zone vóór het huis, dus voor de voorgevelrooilijn hoort de lagere erfafscheiding. Achter het huis is de hoge versie toegestaan. Dit geldt in beginsel ook voor een zijtuin die aan de openbare weg ligt, tenzij het plaatsen van een 2 meter hoge erfafscheiding verkeersonveilige situaties kan opleveren. Dan is slechts een 1 meter hoge afscheiding toegestaan.

Ook voor aan- en uitbouwen aan het pand zijn verschillende zones aan te geven met verschillende mogelijkheden. Vóór het pand mag doorgaans een aanbouw komen tot 1,5 meter vóór de voorgevelrooilijn. Naast het pand kan ook een aanbouw worden toegestaan tot 1,5 meter naast de rooilijn van de zijgevel, een en ander voor zover op de plankaart niet anders is aangegeven. De regeling op de kaart gaat namelijk boven die van de planvoorschriften. De bouw mogelijkheden hangen af van de situering van het belendende perceel 'om de hoek' (dus achter de hoekwoning) en aan de overkant van de zijstraat (dus in het verlengde van de hoekwoning). In het eerste geval is de regeling bepaald door de voorgevelrooilijn van het belendende pand om de hoek. Aan de overzijde kan het veel uitmaken of daar voorgevels zijn, zijgevels of een groen- of parkeerstrook. Deze situaties zijn bepalend geweest voor de nieuw opgestelde bebouwingsregeling.

Een zelfde redenering geldt voor bijgebouwen. In het geval dat een bijgebouw wordt gebouwd achter het pand én achter de voorgevelrooilijn van de belendende percelen, zal deze in bijna alle gevallen zonder meer toegestaan zijn.

keuze blok of strook

De grenzen van de hoofdbouw zijn op de plankaart op twee manieren aangegeven: Als blok rondom een enkel pand of als strook met meerdere panden naast elkaar.

In het geval dat een blok is gedefinieerd, geeft de plankaart meestal direct aan, welke bebouwingsregeling geldt voor dat pand. Uit de kaart is direct af te lezen waar de hoofdbouw mag komen, en welke delen rondom mogen worden bebouwd met bijgebouwen.

Als een strook is getekend, zullen de planvoorschriften verder uitsluitend geven.

Voor de bouwdiepte van de hoofdbouw geldt een standaard van 10 meter voor rijwoningen, 12 meter voor twee onder een kapwoningen en 15 meter voor vrijstaande woningen. Van deze standaard is bij de nieuwe voorschriften afgeweken als de specifieke situatie daar aanleiding toe geeft, bijvoorbeeld omdat er een ondiepe of juist zeer diepe achtertuin achter het pand ligt. Ook de bouwdiepte van de naburige hoofdbouw kan mede bepalend zijn geweest, teneinde een evenwichtige situatie te creëren.

Dienstverlening

Verwezen wordt naar de begripsomschrijving van "dienstverlening" in artikel 1. Hiertoe behoren

kantoren al dan niet met een baliefunctie, echter niet als onzelfstandig onderdeel van de hoofdfunctie van productie- of ander gelijksoortig bedrijf.

Gelet hierop vallen onder dienstverlening bijvoorbeeld reisbureaus, bankinstellingen, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, praktijkvestigingen voor tandtechniek, kapsalons, schoonheidssalons, nagelstudio's, schoenmakerijen, kleermakerijen en video-/dvdverhuurbedrijven, fotostudio's en hondentrimsalons.

Niet tot deze doelgroep behoren kinderdagverblijven, peuterspeelzalen, sportscholen, fitnesscentra en uitvaartcentra, die mede gelet op de ruimtelijke impact thuishoren onder de bestemming "Maatschappelijk" met als zodanig specifieke locaties.

Prostitutie is uitdrukkelijk uitgesloten, zodat bijvoorbeeld bordelen en erotische massagesalons niet mogen voorkomen. Voor de begrippen seksinrichting en prostitutiebedrijf wordt verwezen naar de omschrijving onder artikel 1.

Horeca 1

Hiervoor wordt verwezen naar de begripsomschrijving van "horeca" in artikel 1.

Prostitutie is uitdrukkelijk uitgesloten, zodat bijvoorbeeld bordelen en erotische massagesalons niet mogen voorkomen. Voor de begrippen seksinrichting en prostitutiebedrijf wordt verwezen naar de omschrijving onder artikel 1.

Horeca 2

Hiervoor wordt verwezen naar de begripsomschrijving van "restaurant" in artikel 1. Met deze speciale vorm van horeca wordt getracht de bestaande dagrecreatieve- of verblijfsfunctie te optimaliseren en verder te vergroten. Ook wordt op deze wijze een differentiatie aan verschillende horeca-inrichtingen te bestendigen.

Horeca 3

Hiervoor wordt verwezen naar de begripsomschrijving van "cafetaria/afhaalrestaurant" in artikel 1. Op deze wijze wordt getracht een differentiatie aan verschillende horeca-inrichtingen te bestendigen. Het wonen is alleen op de verdieping(en) toelaatbaar.

ARTIKEL 18 Leiding - Gas (dubbelbestemming)

In deze dubbelbestemming zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding. Het gaat hier om een aanvullende bestemming naast de bestemming Groen (=basisbestemming). In dit artikel is een voorrangsbepaling opgenomen, waarbij is bepaald dat de bepalingen van de dubbel bestemming "Leiding - Gas", bij strijdigheid met andere bepalingen, voorrang hebben.

ARTIKEL 19 MAATSCHAPPELIJK - BLOEMENCORSO WAGENOPBOUWLOCATIES (dubbelbestemming)

In deze dubbelbestemming zijn expliciet de bouwmogelijkheden opgenomen voor tijdelijke corstenten met bijbehorende containers en de daarvoor noodzakelijke terreinafscheidingen alsmede bebording voor sponsor-/reclamedoeleinden. Het gaat hier om een aanvullende bestemming naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (=basisbestemming, zoals Verkeer en Groen).

Gekozen is voor een dubbelbestemming om in elke bestemming duidelijk het verschil in functie tot uitdrukking te brengen en daaruit de gebondenheid aan een eigen gebruik(sverbod). Een koppeling tussen basisbestemming en aanvullende bestemming is gemaakt om de onderlinge samenhang te bewerkstelligen. Een dubbelbestemming is in planadministratief juridische zin een geëigend middel om voorbeschreven doelen te bereiken.

ARTIKEL 20 ANTI-DUBBELTELBEPALING

Het doel van de anti-dubbeltelbepaling is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel

mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kortweg gezegd komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

De anti-dubbeltelbepaling in een bestemmingsplan werkt volgens jurisprudentie pas vanaf het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan en werkt slechts voor de duur van dat plan [Vlg. ARRS 18-6-82, nr. A-31.1555 (1981)(Monster)].

Een soortgelijke bepaling is opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening (Anti-cumulatiebepaling in artikel 2.5.2). Deze bepaling geldt vanaf het eerste moment, dat er een bouwvergunning vereist is en derhalve altijd, dit in tegenstelling tot de overeenkomstige regeling in het bestemmingsplan (zie hierboven).

ARTIKEL 22 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALINGEN

Voor een 10-tal situaties biedt deze regeling uitkomst om af te wijken van de reguliere bepalingen van het bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij nadere eisen stellen. De belangen van waaruit die eisen worden gesteld, zijn ook nader opgesomd in dit artikel.

Op deze algemene vrijstellingsbepaling kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen met 10%, voor het oprichten van bouwwerken ter wering van geluidhinder, voor gebouwtjes ten dienste van het verkeer of openbaar nut, voor antennes en zendmasten en voor bepaalde bouwwerken op of direct nabij de openbare weg.

ARTIKEL 25 OVERGANGSBEPALINGEN

In artikel 25.1 wordt gesproken over bouwwerken, die op het tijdstip van terinzagelegging van het bestemmingsplan ex 23 WRO bestaan, in uitvoering zijn, dan wel kunnen worden gebouwd. Het gaat hier om verleende bouwvergunningen op grond van de Woningwet vóór het tijdstip van terinsielegging van dit bestemmingsplan in het kader van de vaststellingsprocedure.

Hoofdstuk 5. Overleg

Het plan is op grond van artikel 10 van het "Besluit op de ruimtelijke ordening 1985" voor overleg in voorontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties.

	opmerkingen geraadpleegde instantie		gemeentelijke reactie
A.	de Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant (brief 28 februari 2007, nr. 1185235/1271308) Advies conform directieadvies van provinciale Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van 7 februari 2007.		
A1.	Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (brief 7 februari 2007, kenmerk 1185235)		
1.	de doelstelling vanuit het Streekplan - GHS-natuur met subzone Natuurparel - dient in artikel 22 van het bestemmingsplan (bestemming "landschappelijk verbindingsgebied") tot uitdrukking gebracht te worden (Cat. I).		deze opmerking is in zoverre overgenomen, dat het betreffende gebied uit het bestemmingsplan is gehaald; achteraf gezien hoort het gebied beter thuis in het bestemmingsplan "Buitengebied"; bij de a.s. partiële herziening van dit plan zal het gebied "meegenomen" worden; voormeld artikel 22 met de bestemming "landschappelijk verbindingsgebied" komt daarmee in zijn geheel te vervallen.
2.	gevraagd wordt t.a.v. woningbouwmogelijkheden te verduidelijken wat met restlocaties (p.23) wordt bedoeld (Cat. III).	2.	deze aanbeveling is overgenomen; de plantoelichting is op dit punt aangepast.
3.	verzocht wordt t.a.v. winkelveorzieningen te verduidelijken of de bestaande functies van buurtwinkelcentra 't Gegraaf en Willebrorduslaan slechts alleen positief worden bestemd of dat er uitbreiding of ontwikkelingen zullen plaatsvinden (Cat. II).	3.	de kern van het antwoord ligt al besloten in het feit, dat het bestemmingsplan hoofdzakelijk het karakter van conserveringsplan heeft; de plantoelichting is op dit onderdeel aangevuld met een expliciete mededeling hierover met betrekking tot deze buurtwinkelcentra (hoofdstuk 4.1 Ruimtelijke inpassing).
4.	t.a.v. wegverkeerslawaaï wordt gewezen op het feit, dat per 1 januari 2007 de gemeente bevoegd gezag is voor het vaststellen van hogere geluidswaarden (voor Dommelseweg 134 en Europalaan 10-14); de gemeente zal daarbij moeten voldoen aan de betreffende wetgeving.	4.	de gemeente is e.e.a. bekend; gewezen wordt op het feit dat de betreffende ontheffingsprocedure al eerder - op 26 oktober 2006 - bij de provincie werd ingediend en nog onder de inmiddels oude regelgeving is afgewikkeld; van dit onderwerp is nadere verantwoording gedaan in de planttoelichting (hoofdstuk 3.2.1 wegverkeerslawaaï ca.).

5.	t.a.v. externe veiligheid wordt gemist of de twee in aanmerking komende LPG tankstations een aangepaste milieuvergunning hebben; dit bepaalt of uitgegaan moet worden van een risicocontour van 45 of 110 meter; de conclusie en consequenties dienen in hoofdstuk 3.2.4 van het plan tot uitdrukking te komen (Cat. II).	5.	dit advies is overgenomen; de plantoelichting is op dit onderdeel herschreven en geactualiseerd; het aantal LPG tankstations is inmiddels teruggelopen tot één.
6.	overeenkomstig artikel 13 van het BEVI moet voor LPG-tankstations de omvang van het groepsrisico inzichtelijk worden gemaakt en dienen eventueel ruimtelijke of andere consequenties hiervan in het plan te worden opgenomen (Cat. II).	6.	deze aanbeveling is overgenomen; e.e.a. is nader verantwoord in de rapportage "Veiligheidsaspecten studie van het bestemmingsplan Valkenswaard-Noord"; de conclusie luidt, dat er in dit opzicht geen consequenties zijn voor de inhoud van het plan.
7.	opgemerkt wordt, dat de opslag van chloorbleekloog vanwege het zwembad niet onder het BEVI valt, waardoor geen sprake is van een BEVI-contour waarbinnen sprake is van belemmeringen (Cat. III).	7.	deze constatering is juist; niettemin wordt geopteerd voor het weergeven van een effectafstand; e.e.a. is nader onderbouwd in de plantoelichting onder desbetreffend hoofdstuk 3.2.4 (externe veiligheid ca.).
8.	op de plankaart worden gemist de veiligheidszones van respectievelijk 15 en 20 meter vanaf het gasreducerstation en de hoge druk gasleiding; het verdient aanbeveling om de betreffende veiligheidsafstanden op de plankaart weer te geven (Cat. III).	8.	deze suggestie is niet overgenomen; de in aanmerking komende bestemmingen en bijbehorende planvoorschriften bieden in deze specifieke omgevingssituatie voldoende garanties.
9.	geadviseerd wordt om de cultuurhistorische waarden van het oude kerkhof aan de Kerkhofstraat nader in beeld te brengen en meer in het bestemmingsplan het geval is te beschermen (Cat. II).	9.	deze aanbeveling is in zoverre overgenomen, dat het betreffende gebied inmiddels gemeentelijk monument is geworden en op grond van die status zo optimaal mogelijk wordt beschermd, ook t.a.v. archeologische waarden; de plantoelichting is op dit punt geactualiseerd.
10a	verzocht wordt de dubbele bescherming van het archeologisch monument op de grens van sportpark Den Dries en woonwijk Gegraaf Oost te laten vervallen gelet op de jurisprudentie; in dit verband dient het aanlegvergunningstelsel voor deze plek, zoals geregeld in artikel 5.3 te vervallen (Cat. I);	10a	deze opmerking is overgenomen; de planvoorschriften zijn op dit punt aangepast;
b.	aanbevolen wordt om het archeologisch monument als aanduiding op de plankaart op te nemen (Cat. III).	b.	dit idee is feitelijk al verwezenlijkt; de voorontwerp-plankaart bevat al een dergelijke vermelding, in het ontwerpplan echter opgenomen onder de rubriek "verklaring".

11a	opgemerkt wordt dat de beschermingen van rijks- en gemeentelijke monumenten, zoals geregeld in artikel 6.6 en 23.4, overbodig zijn en gelet op de jurisprudentie dienen te vervallen; in dit verband dient het aanlegvergunningstelsel te vervallen (Cat. I);	11a	deze aanbeveling is overgenomen; de planvoorschriften zijn op dit punt aangepast;
b.	aangeraden wordt om de monumenten als aanduiding op de plankaart op te nemen (Cat. III).	b.	dit advies is feitelijk al gerealiseerd; de voorontwerp-plankaarten bevatten al een dergelijke vermelding, in het ontwerpplan echter opgenomen onder de rubriek "verklaring".
12	geadviseerd wordt om de 13 percelen die buiten het plangebied zijn gelaten, bij de raadsvaststelling in het plan op te nemen in het belang van de eenduidigheid (Cat. III).	12	wanneer nieuwe ontwikkelingen in een eindstadium van planologische afwikkeling zijn, worden ze opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan; in hoofdstuk 4.1 (Ruimtelijke inpassing) onder rubriek Nieuwe recente ontwikkelingen en enclaves (2e alinea) is in de plantoelichting verantwoord wat de achtergrond van het opnemen van enclaves (witte vlekken) is.
13.	aanbevolen wordt kleine overzichtkaarten in de toelichting op te nemen ter illustratie van de ligging van het plangebied en zijn deelgebieden (Cat III).	13.	deze suggestie is in zoverre overgenomen, dat het nummer van de deelplankaart in de beschrijving van de verschillende gebieden als verwijzing is vermeld; de plantoelichting is aldus aangepast.
14.	opgemerkt wordt dat de kleuren van de bestemmingen bedrijfsdoeleinden, sportdoeleinden en groenvoorzieningen niet overeen komen met de kleuren op de legenda (Cat. III).	14.	deze aanbeveling is overgenomen; de plankaarten en legenda zijn met elkaar in overeenstemming gebracht.
15.	geadviseerd wordt de definitie van volumineuze detailhandel - artikel 1 - uit te breiden met handel in auto's, tenten, grove bouwmaterialen en meubelen (meubelmarkten) (Cat. II).	15.	dit verzoek is overgenomen; de planvoorschriften zijn op dit punt aangepast.
16.	aanbevolen wordt met het bestemmingsplan te anticiperen op de DURP-standaarden 2006 (SVBP2006) op basis van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening.	16.	dit advies is overgenomen; de planvoorschriften en -kaarten zijn op dit punt aangepast.
B.	het Dagelijks Bestuur van het Samenwerkings verband Regio Eindhoven (brief 2 mei 2006, kenmerk 06/920/CB/AB) Geen opmerkingen.		
C.	Waterschap De Dommel regulier overleg 21 april 2005 (herbevestiging bij brief d.d.19 april 2006, kenmerk U-06-03756) Instemming.		

--