



BESTEMMINGSPLAN

Jasmijn

Gemeente Valkenswaard



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur



BESTEMMINGSPLAN

Jasmijn Gemeente Valkenswaard

ONDERDELEN

Toelichting

Bijlagen bij de Toelichting

Regels

Bijlage bij de Regels

Verbeelding

PROJECTIDENTIFICATIE

Status:

Vastgesteld

Datum:

13 mei 2024

Datum vaststelling:

27 juni 2024

Projectgegevens:

20240513_VLW008_VA.1_Toelichting

20240513_VLW008_VA.1_Regels

Verbeelding_BPJasmijn-VA01_13mei2024

Identificatienummer:

NL.IMRO.0858.BPJasmijn-VA01

Kaft: bron Google Maps

Toelichting
behorende bij het bestemmingsplan
Jasmijn

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Plankarakter	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Plangebied	5
2.1	Situering	5
2.2	Bestaande juridische regeling	5
3	Planologisch kader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Bestaande situatie	22
4.1	Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit	22
4.2	Fysieke milieuwaarden	24
5	Planbeschrijving	37
5.1	Stedenbouwkundige structuur	37
5.2	Verkaveling	37
5.3	Groen en water	38
5.4	Verkeerstructuur en parkeren	38
5.5	Beeldkwaliteit	40
6	Uitvoeringsaspecten	41
6.1	Handhaving	41
6.2	Economische uitvoerbaarheid	42
7	Juridische regeling	43
7.1	Algemeen	43
7.2	Artikelsgewijze toelichting	43
8	Overleg en inspraak	49
8.1	Omgevingsdialoog	49
8.2	Vooroverleg	49
8.3	Terinzagelegging ontwerp	49
8.4	Vaststelling	50
8.5	Beroep	50

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage A	Bestemmingsplan Jasmijn Valkenswaard, Actualiserend bodem vooronderzoek en aanvullend bodemonderzoek, Kragten B.V., Projectnr: NBL004, Rapportnr: MIL 21.038, Status: Definitief, 27 januari 2022
Bijlage B	Bedrijven en milieuzonering, 10 woningen Jasmijn, Valkenswaard, Kragten B.V., Projectnr: NBL004, Rapportnr: 20210115-NBL004-RAP-BMZ-QS 2.0, Status: Definitief, 23 maart 2021
Bijlage C	Akoestisch onderzoek wegverkeer, Woningbouwplan Jasmijn te Valkenswaard, Kragten B.V., Projectnr: NBL004-0001, Rapportnr: 20210415-NBL004-RAP-AKO-WVL 3.0, Status: Definitief, 15 april 2021
Bijlage D	Akoestisch onderzoek ontwikkeling woningbouw Jasmijn Valkenswaard, Peutz, Rapportnummer O 17064-2-RA-001, 13 mei 2024
Bijlage E	Watertoets, Waterparagraaf Jasmijn te Valkenswaard, Kragten B.V., Kenmerk: NBL004-0001/SHA, 15 januari 2021
Bijlage F	Onderzoek luchtkwaliteit plan 10 woningen Jasmijn, Valkenswaard, Kragten B.V., Projectnummer: NBL004-NOT-LKW-2.0, 23 februari 2021
Bijlage G	Quicksan externe veiligheid, 10 woningen Jasmijn, Valkenswaard, Kragten B.V., Projectnr: NBL004, Rapportnr: 20210409-NBL004-RAP-EV 2.0, Status: Definitief, 9 april 2021
Bijlage H	Verantwoording hoogte Groepsrisico, 10 woningen Jasmijn, Valkenswaard, Kragten B.V., Projectnr: NBL004, Rapportnr: 20210409-NBL004-RAP-EV-VGR 0.1, Status: Definitief, 9 april 2021
Bijlage I	Archeologisch bureauonderzoek Jasmijn te Valkenswaard, Aeres milieu, Projectnr: AM20060-2, versie 03, 3 november 2022
Bijlage K	Onderzoek Stikstofdepositie, 10 woningen Jasmijn, Valkenswaard, Kragten B.V., Projectnr: NBL004, Rapportnr: 20210224-NBL004-RAP-STD-2.0, Status: Definitief, 24 februari 2021
Bijlage L	Woningbouwplan Jasmijn te Valkenswaard, verkennend flora en faunaonderzoek, Kragten B.V., Projectnr: NBL004, Rapportnr: 20210413-NBL004-RAP-FF-1.0, 13 april 2021
Bijlage M	Notitie van bevindingen van vleermuisonderzoek in het kader van de Natuurwetgeving, Voormalig sportcomplex Past. Heerkensdreef te Valkenswaard, De Rooy; Landschappelijk, Elsloo, Rapportnummer: R2022006, 8 december 2022
Bijlage N	Aanmeldnotitie m.e.r. Kragten B.V., Kenmerk: 20210713-NBL004--MER-RAP 1.0, 13 juli 2021
Bijlage O	Beeldkwaliteitsaspecten Jasmijn, 10 vrijstaande woningen in Valkenswaard met regie op architectuur en uitstraling, Gemeente Valkenswaard, november 2023
Bijlage P	Vragen bewonersbijeenkomst Jasmijn – 23 februari 2021, Gemeente Valkenswaard, datum: 23 februari 2021
Bijlage Q	Inspraakverslag Jasmijn, Gemeente Valkenswaard, Kenmerk: VLW008_Inspraakverslag_20231207, 7 december 2023
Bijlage R	Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan 'Jasmijn', behorende bij besluit van 27 juni 2024, Gemeente Valkenswaard, mei 2024

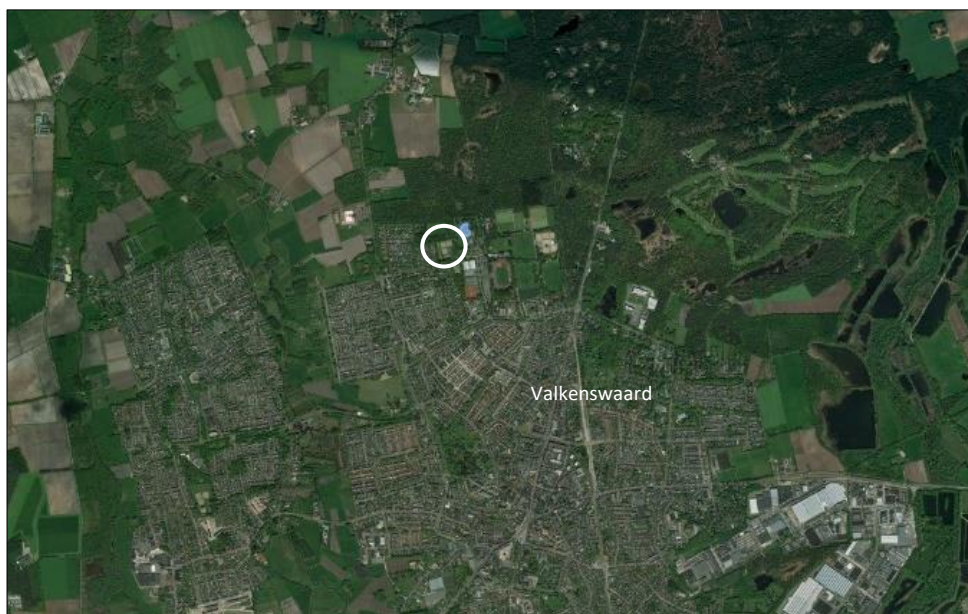
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De planlocatie is gelegen in de wijk Het Gegraaf, Valkenswaard. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 7.300 m². De locatie omvat de voormalige tennisvelden van tennisvereniging Ginneve.

Het plangebied wordt begrensd door de Pastoor Heerkensdreef, zijkanten van woningen aan de Jasmijn, het zwembadcomplex De Weldert en een bosperceel/urnenveld. Het urnenveld is van archeologische waarde en daarom als rijksmonument beschermd. In het plangebied is een Buitenschoolse opvang (BSO) gevestigd.

De gemeente wil op de planlocatie 10 woningen realiseren. Het vigerende bestemmingsplan laat woningbouw op de locatie niet toe. Om de bouw van 10 woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan Jasmijn opgesteld.



Afbeelding 1. Ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.2 Plankarakter

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuwe ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied voorzien. Het plangebied omvat de voormalige tennisvelden van tennisvereniging Ginneve. In hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan wordt het stedenbouwkundig plan beschreven.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de situering van het plangebied en een overzicht van de bestaande juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien

van het plangebied zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies. In dit hoofdstuk komen ook de milieutechnische randvoorwaarden en de historische kwaliteiten naar voren. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de uitgangspunten van het plan. De uitvoeringsaspecten handhaving en de economische uitvoerbaarheid worden besproken in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Als laatste komt in hoofdstuk 8 de inspraakreacties en het wettelijk vooroverleg aan bod.

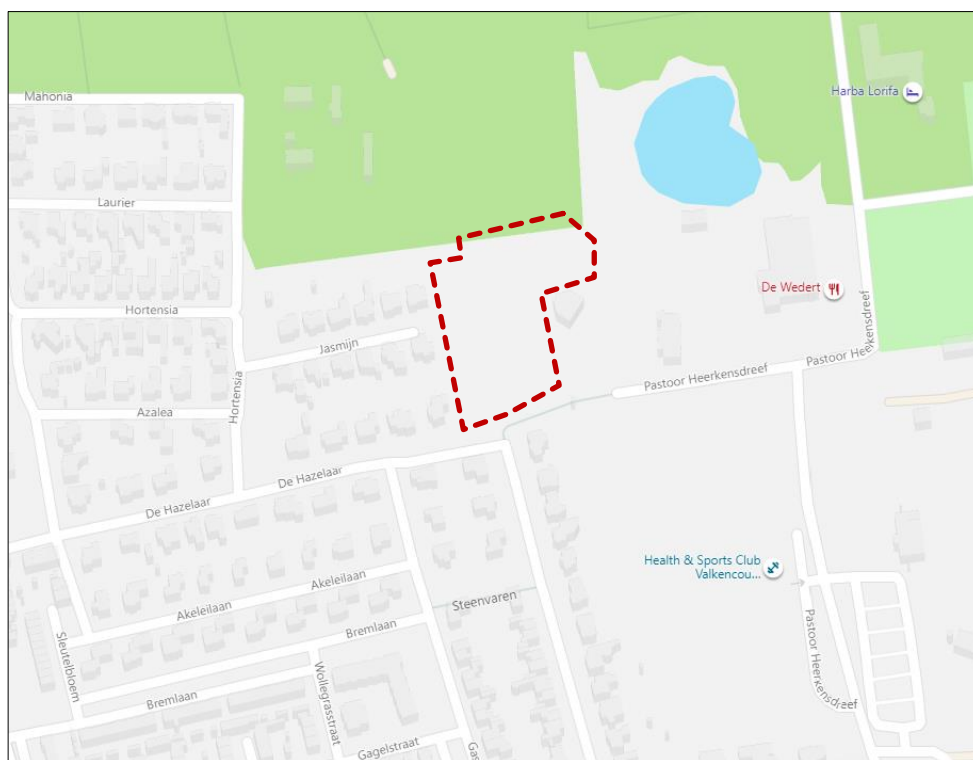
2 Plangebied

2.1 Situering

Het plangebied ligt in het noorden van de kern Valkenswaard, aan de rand van de kern. De locatie ligt nabij sportvoorzieningen, waaronder Zwembad De Wedert. Aan de zuid- en westzijde grenst het plangebied aan de bestaande woonwijk Het Gegraaf.

De locatie omvat de voormalige tennisvelden van tennisvereniging Ginneve. Een deel van de velden, inclusief het voormalige clubhuis, zal in gebruik genomen worden als 'sport' BSO. Deze gronden maken geen deel uit van het plangebied.

Ten noorden van het plangebied ligt een terrein met bomen en een urnenveld van duizenden jaren oud; de plek is van archeologische waarde en daarom als monument beschermd. Het urnenveld is als Rijksmonument aangewezen. Dit veld maakt geen onderdeel uit van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan maar een deel van de gronden heeft wel een aanduiding 'specifieke vorm van waarde – beschermd archeologisch monument' (zie paragraaf 4.2.6 van dit bestemmingsplan voor een beschrijving van het aspect archeologie).



Afbeelding 2: Straatnamen rondom plangebied (bron: Bing Maps) (plangebied globaal omlind met een rode lijn)

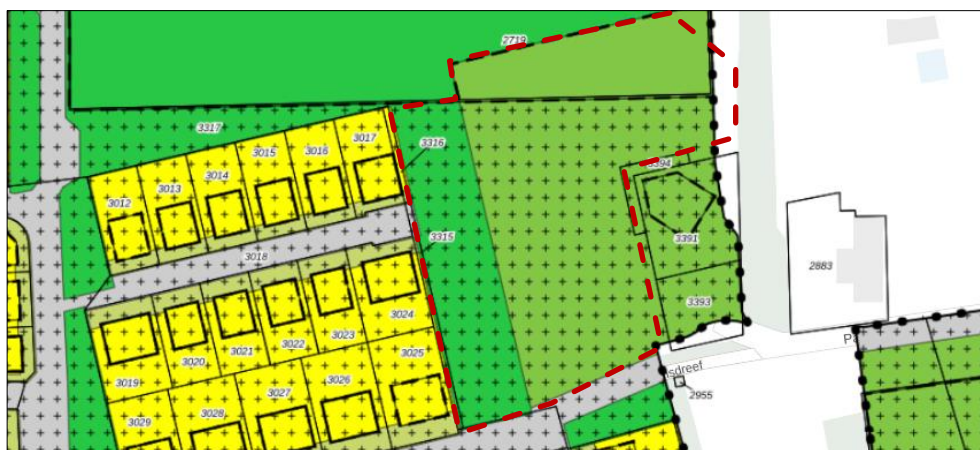
2.2 Bestaande juridische regeling

Tot het moment waarop het nieuwe bestemmingsplan 'Jasmijn' in werking treedt, geldt het bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord' van de Gemeente Valkenswaard (vastgesteld

op 20-04-2017) en het bestemmingsplan 'Sportcomplex de Wedert', Pastoor Heerkensdreef 29" van de gemeente Valkenswaard (vastgesteld 2015-12-17). .

In de vigerende plannen heeft het plangebied de bestemmingen Groen en Sport. In het plangebied is de bouw van woningen niet mogelijk.

De BSO is reeds middels een vergunning mogelijk gemaakt op de planlocatie. In voorliggend bestemmingsplan wordt deze mogelijkheid overgenomen in het bestemmingsplan.



Afbeelding 3: Uitsnede Vigerend Bestemmingsplan Valkenswaard Noord (vastgesteld op 20-04-2017), plangebied globaal aangegeven met een rode stippellijn.



Afbeelding 3: Uitsnede Vigerend Bestemmingsplan Valkenswaard Noord (vastgesteld op 20-04-2017), plangebied globaal aangegeven met een rode stippellijn.

Conclusie

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn woningen planologisch niet mogelijk. Het nieuwe plan voorziet in de bouw van maximaal 10 woningen. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

3 Planologisch kader

Het beleid van de gemeente Valkenswaard vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen van de kom van Valkenswaard worden vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor dit bestemmingsplan worden in de volgende paragrafen het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Omgevingswet

De Omgevingswet is één wet die alle wetten voor de leefomgeving bundelt en moderniseert. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het gebruik maken en beschermen van de fysieke leefomgeving. 'Ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit' is het motto. De Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in gaat. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat, zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen die voor liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;

1. Duurzaam economisch groeipotentieel;
2. Sterke en gezonde steden en regio's;
3. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen.

Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;

- 2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- 3 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het bouwen van maximaal 10 woningen op een terrein dat deel uitmaakt van een bestaande woonwijk. De woningbouwontwikkeling behorende bij het voorliggende bestemmingsplan is gepland in bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling past hiermee binnen de prioriteit “sterke en gezonde steden en regio’s” van de NOVI.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Inleiding

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is bij besluit van 28 augustus 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding was op 1 oktober 2012. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde (nieuwe) Ladder inwerking getreden.

De ladder voor duurzame verstedelijking bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door ervoor te zorgen dat er eerst gekeken wordt of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens of bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing.

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De gemeente Valkenswaard heeft ontwikkelingen op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking verdeeld in de volgende vier categorieën:

- Categorie 1: binnenstedelijke plannen die niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling en daarmee de toets aan de ladder duurzame verstedelijking niet hoeven te doorlopen.
- Categorie 2: plannen die niet binnenstedelijk zijn en niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Ook deze plannen hoeven de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet te doorlopen.
- Categorie 3: plannen die die gezien worden als een stedelijke ontwikkeling en die binnenstedelijk zijn. Deze categorie moet en kan de toets aan de ladder duurzame verstedelijking doorlopen.
- Categorie 4: plannen die gezien worden als een stedelijke ontwikkeling en die niet binnenstedelijk zijn. Deze categorie moet getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking, maar kan deze toets niet doorstaan.

Toepassing Ladder

Voorliggend bestemmingsplan betreft een binnenstedelijk gebied. Het bouwplan bevat 10 woningen.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het initiatief betreft de toevoeging van 10 reguliere woningen. Er is dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Omdat een bouwplan van minder dan 12 woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling valt voorliggend bouwplan in categorie 1 van de Gemeente Valkenswaard: binnenstedelijke plannen die niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling en daarmee de toets aan de ladder duurzame verstedelijking niet hoeven te doorlopen.

In paragraaf 3.2 en 3.2 wordt in het kader van goede ruimtelijke ordening wel ingegaan op de woningbouwbehoefte en de ligging in het bestaande stedelijke gebied van Valkenswaard.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op dit initiatief omdat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de Provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt welke op 14 december 2018 is vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave voor de provincie is: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Hierbij heeft de provincie als doel gesteld voor de middellange termijn, 2030: Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Voor de lange termijn, 2050, wil men een goede leefomgevingskwaliteit hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

Om de basisopgave te behalen heeft men vier hoofdogaven verwoord:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
 - Doel 2050: 100% duurzame energie, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.
 - Doel 2030: ten minste 50% reductie van broeikasgassen ten opzichte van de uitstoot in 1990 en ten minste 50% duurzame energie.
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
 - Doel 2050: Brabant is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
 - Doel 2030: Brabant handelt al sinds 2020 klimaatbestendig en waterrobuust; in 2030 zijn de eerste grote gebiedsopgaven daartoe al gerealiseerd.
- Werken aan de slimme netwerkstad;
 - Doel 2050: Het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de

Noordwest-Europese metropool. Brabant kenmerkt zich door een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.

- Doel 2030: Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en met elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie;
 - Doel 2050: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. Producten, materialen en grondstoffen worden op alle onderdelen van de Brabantse economie in verregaande mate hergebruikt. Niet hernieuwbare hulpbronnen worden behouden. Het streven naar waarde creatie voor mens, natuur en economie gaan hand in hand. De Brabantse economie is verregaand circulair.
 - Doel 2030: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. We werken aan een circulaire economie door duurzamer om te gaan met de beschikbare grondstoffen en natuurlijke bronnen. We verminderen daartoe samen met maatschappelijke partners het gebruik van niet vernieuwbare grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen) volgens de landelijke afspraken met 50%.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks (soms verplicht) thuis in een programma zoals het natuurbeheerplan en het waterprogramma. De komende tijd wordt dit sectorale beleid afgestemd op de Omgevingsvisie en al dan niet uitgewerkt in de programma's en/of omgevingsverordening.

Transformatie van het stedelijk gebied wordt een belangrijke opgave. Het 'up to date' houden van het bestaand stedelijk gebied is essentieel voor een duurzame, sociale en economische ontwikkeling van de steden en dorpen van Brabant. Met onderhavige ontwikkeling worden nieuwe woningen toegevoegd binnen bestaand stedelijk gebied. De nieuw te bouwen woningen voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van duurzaamheid, zoals gasloos bouwen.

Conclusie

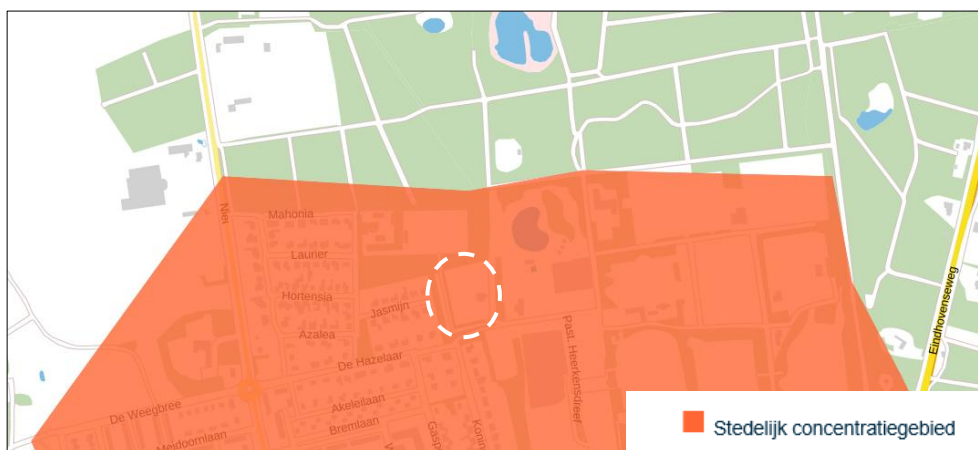
De omgevingsvisie Noord-Brabant vormt geen belemmering voor het initiatief.

3.2.2 Structuurvisie 2010 - Partiële herziening 2014

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie, meer dan voorheen, duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Ze wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijk omgeving daarbuiten.



Afbeelding 4: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie (bron: Provincie Noord-Brabant)

Het plangebied 'Jasmin' is conform de Structurenkaart gelegen in het 'Stedelijk concentratiegebied'. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. Het stedelijk concentratiegebied vangt per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

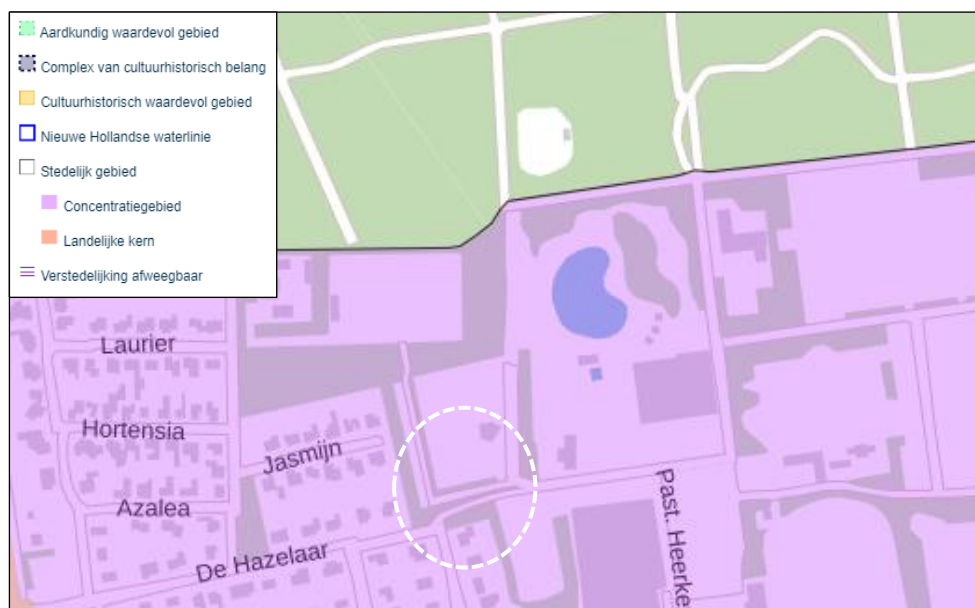
Conclusie

De structuurvisie ruimtelijke ordening vormt geen belemmering voor het initiatief.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.

De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De provincie heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. De provincie streeft naar de vaststelling van de ontwerp omgevingsverordening door Gedeputeerde Staten in maart 2021. Daarna is er een inspraakprocedure van zes weken in april-mei 2021. Vervolgens worden Provinciale Staten gevraagd de Brabantse Omgevingsverordening vast te stellen. Dat gebeurt naar verwachting in oktober 2021. De omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed, Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: Provincie Noord-Brabant)

De woningen in het voorliggende plan zijn geprojecteerd in de structuur 'Stedelijk gebied-concentratiegebied'.

Voor alle ontwikkelingen van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied moet in het bestemmingsplan een onderbouwing opgenomen worden dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Ten aanzien van een duurzame ontwikkeling is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant het volgende opgenomen:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Beoordeling en conclusie

De woningen in het voorliggende plan zijn geprojecteerd in de structuur 'Stedelijk gebied-concentratiegebied'. Bij de nieuwe invulling is nadrukkelijk gezocht naar een zorgvuldige indeling in verband met het karakter van de wijk en de huidige stedenbouwkundige invulling. In paragraaf 3.3.1 van voorliggende toelichting wordt ingegaan op het voorliggende plan in relatie tot regionale afspraken met betrekking tot woningbouw. Uit deze paragraaf blijkt dat het plan past binnen de afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt.

'Zorgvuldig ruimtegebruik' geldt als basisprincipe van de Interim omgevingsverordening en is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, waaronder de bodemkwaliteit, de waterhuishouding en andere relevante milieuaspecten. De verantwoording hiervan bevindt zich in hoofdstuk 4 van voorliggend bestemmingsplan. De ontwikkeling is derhalve passend binnen regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.4 De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant Actualisering 2023

In 2023 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Om goed zicht te houden op de demografische ontwikkelingen actualiseert de provincie regelmatig haar prognoses, gemiddeld eens in de 3 jaar. Zo bestaat steeds een actueel beeld van de veranderingen in de omvang en samenstelling van de Brabantse bevolking, evenals van de effecten hiervan op 'het wonen'.

Bevolkingsgroei in Brabant

De Brabantse bevolking groeit tot 2050 nog met bijna 375.000 mensen, tot ruim ca 3 miljoen inwoners. De bevolkingstoename wordt vooral bepaald door positieve buitenlandse migratiesaldi. De komende decennia neemt de groei van de bevolking geleidelijk aan af. In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant is aangegeven dat het de verwachting is dat de bevolkingsomvang van de gemeente Valkenswaard zal toenemen met 660 bewoners in de periode 2023-2030. Naast de te verwachten bevolkingsgroei is er trendmatig sprake van gezinsverdunding. Hierdoor stijgt de behoefte aan het aantal benodigde wooneenheden eveneens.

Provincie Noord-Brabant					
Indicatie bevolkingsomvang, 2023-2040					
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023' (nov.2023)					
Totalen per gemeente, 2023-2040					
	2023	2025	2030	2035	2040
Valkenswaard	31.525	31.735	32.060	32.205	32.185
Noord-Brabant	2.626.210	2.671.800	2.762.355	2.837.705	2.902.410

Tabel 1: Indicatie bevolkingsomvang, 2023-2040 (Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023' (nov. 2023))

Ontwikkeling van de Brabantse woningvoorraad

De komende jaren wacht Brabant nog een flinke woningbouwopgave. Alleen al tot 2035 zal de woningvoorraad nog met 165.000 woningen moeten toenemen, oftewel zo'n 13.500 woningen per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en woningtekorten terug te dringen. Overal in Brabant is de behoefte aan nieuwe woonruimte groot, al concentreert de groei zich wel wat meer in het stedelijk gebied.

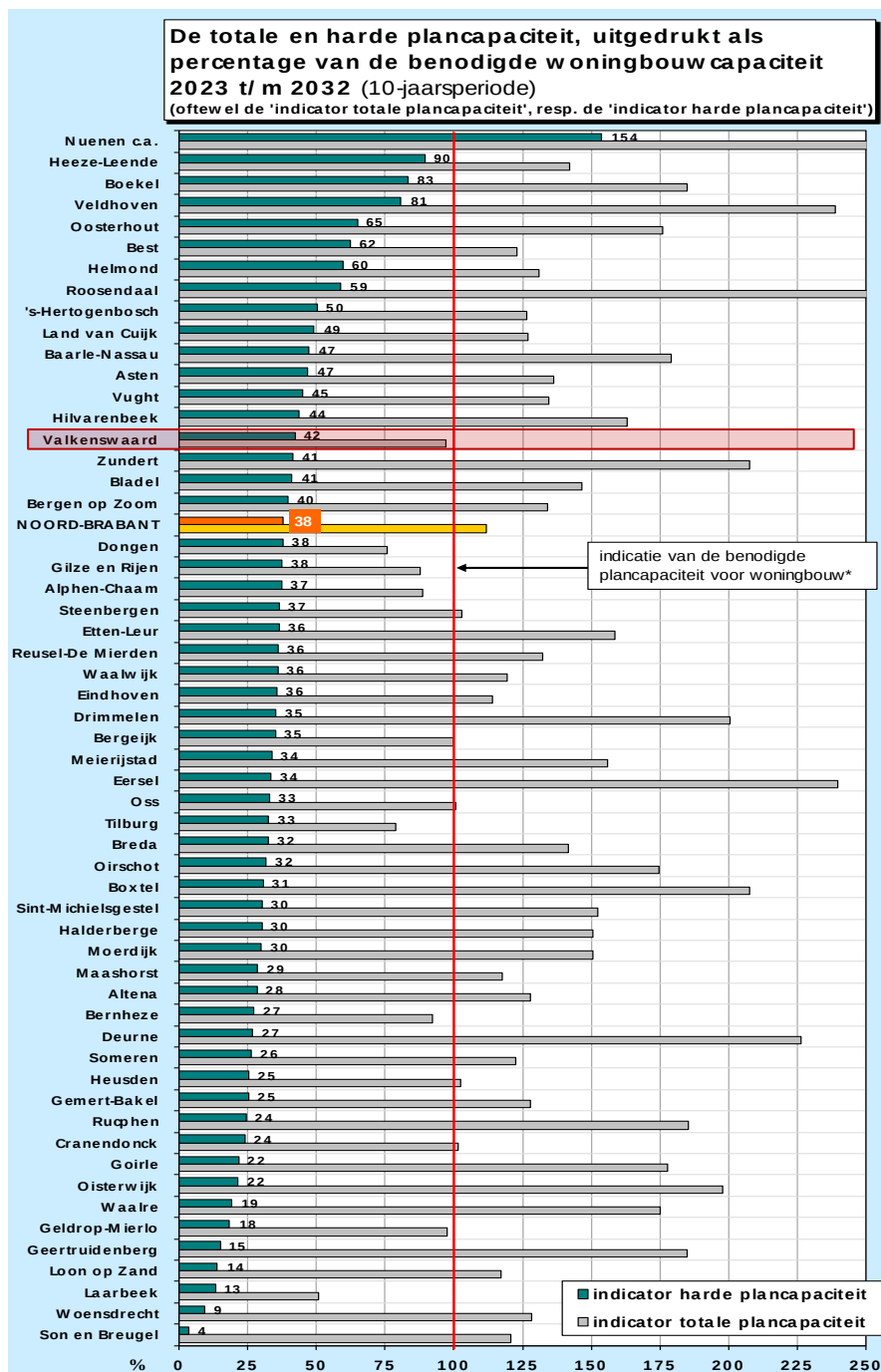
Provincie Noord-Brabant					
Indicatie omvang woningvoorraad, 2023-2040					
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023' (nov.2023)					
Totalen per gemeente, 2023-2040					
	2023	2025	2030	2035	2040
Valkenswaard	15.080	15.245	15.660	16.085	16.285
Noord-Brabant	1.178.260	1.208.500	1.284.415	1.342.350	1.388.900

Tabel 2: Indicatie omvang woningvoorraad, 2023-2040 (Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2023' (nov. 2023))

In de prognose van de provincie is aangegeven dat de indicatieve toename van de woningvoorraad in Valkenswaard 1.205 woningen bedraagt in de periode 2023-2040.

Woningbouwprogrammering

Om de daadwerkelijke woningbouwbehoefte te bepalen, dient de kwantitatieve opgave van 1.205 nieuwe woningen gereflecteerd te worden aan de woningbouwprogrammering en de bestaande plancapaciteit.



Tabel 3: Totale en harde plancapaciteit van de gemeenten in Noord-Brabant 2023 (opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente stand anno 2023 (2023 t/m 2032); bewerking Provincie Noord Brabant, (Uit: Monitor bevolking en wonen, provincie Noord-Brabant (www.brabant.nl)))

Het plan Jasmijn valt binnen de zachte plancapaciteit. Aan de hand van tabel 3, overgenomen uit de Monitor bevolking en wonen van de provincie Noord-Brabant (www.brabant.nl), die de harde en zachte plancapaciteit weergeeft van de gemeenten in Noord-Brabant op 1-1-2020, blijkt dat de harde plancapaciteit ten opzichte van de provinciale prognose (de behoefte), 42% bedraagt. De totale plancapaciteit (harde plus zachte plancapaciteit) komt uit op ca. 95% van de prognose (behoefte). Hieruit volgt dat het plan Jasmijn bijdraagt aan plancapaciteit die noodzakelijk is om totale behoefte te voorzien.

Conclusie

De toevoeging van de geprojecteerde woningen in het plangebied draagt bij aan de groei van het aantal woningen dat noodzakelijk is om de woningbehoefte op te vangen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woningbouwafspraken

Volgens de Interim Omgevingswet van de provincie Noord-Brabant dienen gemeenten hun woningbouwplannen af te stemmen in een (sub-)regionaal overleg. De provincie is daarop ingedeeld in RRO-gebieden (RRO staat voor Regionaal Ruimtelijk Overleg). Binnen de RRO-gebieden vindt tussen gemeenten afstemming plaats in sub-regionaal verband. De basis voor de subregionale woningbouwafspraken wordt gevormd door de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie. Binnen een subregio mogen gemeenten onderling afwijkende afspraken maken, mits deze het totale niveau van de prognose (behoefte) op de schaal van de subregio niet overschrijden.

In het RRO-gebied Zuid-Oost Brabant zijn er 4 subregio's: Stedelijk Gebied, Peel, Kempen en de A2-gemeengten. Valkenswaard behoort tot de subregio A2-gemeenten. Leidend voor de woningbouwafspraken is de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2020 die in september 2020 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld.

In de subregio A2 is de afspraak gemaakt dat de gemeenten binnen de voor de afzonderlijke gemeenten geprognostiseerde cijfers hun woningbouwplannen kunnen realiseren. Op basis van de prognose heeft de gemeente Valkenswaard een woningbouwopgave van 1050 woningen in de periode 2020 tot en met 2029 (toename). De gemeente Valkenswaard heeft ca. 250 woningen opgenomen binnen de bestaande harde plancapaciteit en ca. 500 woningen aan zachte plancapaciteit. Hiermee komt de lopende totale plancapaciteit op ca. 750 woningen en is er daarnaast nog ruimte voor minimaal 300 woningen in de periode 2020 t/m 2029.

Het bestemmingsplan met 10 woningen aan de locatie jasmijn past dus ruimschoots binnen de regionale woningbouwafspraken.

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met de regionale en sub-regionale woningbouwafspraken.

3.4 Gemeentelijk beleid

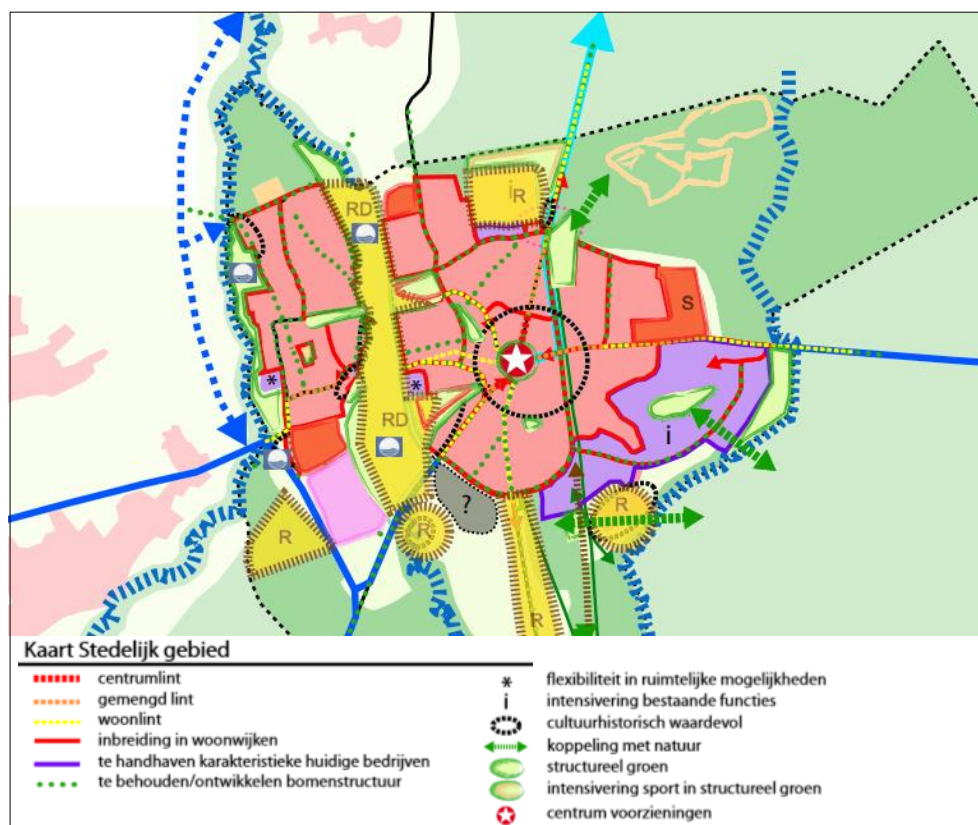
3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard

De gemeenteraad van Valkenswaard heeft op 2 juli 2012 de Structuurvisie Valkenswaard, deel A nieuwe stijl vastgesteld. Dit deel van de structuurvisie dient als ruimtelijk toetsingskader en als visie op hoofdlijnen gericht op de lange termijn. Deel A van de structuurvisie formuleert niet alleen de ontwikkelingskoers voor de lange termijn, maar biedt tevens het casco voor concrete projecten en plannen. Het is dus een toetsingskader, maar

tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het ruimtelijk-functioneel programma van deel A is (financieel) uitgewerkt in deel B van de structuurvisie: de uitvoeringsparagraaf. Dit deel van de structuurvisie is op 28 november 2013 vastgesteld.

In deel A is de toekomstvisie opgesteld. Hiermee wordt richting gegeven aan de toekomst van Valkenswaard naar 2030. De wijze hoe daar ruimtelijk invulling aan wordt gegeven is in verschillende thema's beschreven. De thema's zijn: bestuur, wonen, werken, vrije tijd en welzijn. Deze thema's kunnen echter niet los van elkaar worden gezien. Immers, de ruimte is schaars en het is van belang rekening te houden met de verschillen tussen de verschillende gebieden. Daarom is ook voor het stedelijk gebied, de uitbreidingen en voor het buitengebied aangegeven wat de ambities zijn. Uitgangspunt voor woonwijken is dat bij eventuele nieuwe inbreidingsmogelijkheden de ontwikkeling dient aan te sluiten bij de bestaande omgeving.

In deel B de uitvoeringsparagraaf is aangegeven op welke wijze de gemeente haar ruimtelijke doelen kan verwezenlijken: via actief, faciliterend en passief grondbeleid. Er is tevens aangegeven welke investeringen in de gemeente worden voorzien: bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten en ruimtelijke ontwikkelingen.



Afbeelding 6: Uitsnede Samengestelde kaart Structuurvisie Deel A Valkenswaard (bron: Gemeente Valkenswaard) (vastgesteld 2012)

Het plangebied is opgenomen als 'Inbreiding in woonwijken'. Daarnaast zijn de volgende ambities omtrent wonen opgesomd:

1. De focus op de doelgroepen jongeren en gezinnen met kinderen. Dit betekent aandacht voor betaalbare starterswoningen;
2. Wanneer er wordt gebouwd voor 65-plussers, wordt vooral ingezet op

- zorgwoningen, nultredenwoningen en grondgebonden woningen;
3. Voor zover de woningen worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied ligt de nadruk op ontwikkeling van locaties waarvan de wens is dat deze een andere invulling krijgen, zoals voormalige bedrijfslocaties;
 4. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor de vraag naar betaalbare huurwoningen.

Conclusie

Het plangebied is opgenomen als 'Inbreiding in woonwijken'. Het initiatief vormt een inbreiding binnen een bestaande woonwijk. Daarnaast voorziet het plan met name in de derde ambitie. Het is de wens van de gemeente dat de tennisbanen een andere invulling krijgen. Gesteld kan worden dat het initiatief past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Valkenswaard

3.4.2 Woonvisie 2014-2020

Woonvisie 2023-2027, Goed wonen in Valkenswaard

Door Stec is de gemeentelijke woonvisie 2023-2027 opgesteld. Op 9 november 2023 is de visie vastgesteld. Hierin is aandacht voor de recente ontwikkelingen op de woningmarkt. In de afgelopen jaren zijn de woningprijzen fors gestegen. Sinds 2022 nam de hypotheekrente fors toe en lijkt die nu op hoger niveau te stabiliseren. De woningmarkt betreden was voor starters misschien wel nog nooit zo moeilijk. Tegelijkertijd is er sprake van hoge bouw- en financieringskosten en stikstofproblematiek bij nieuwbouw. Het is onzeker hoe deze ontwikkelingen zich zullen doorzetten. Zo lijkt een lichte prijsdaling op dit moment ook nog mogelijk. Daarnaast verandert er het nodig in wet- en regelgeving vanuit het Rijk. Denk aan de wet Betaalbare huur en de wet Versterking regie volkshuisvesting, die overigens nog moeten worden vastgesteld. In ieder geval is het evident dat gezien alle ontwikkelingen een nieuwe actuele visie op het wonen in Valkenswaard noodzakelijk is. De bevolkingssamenstelling van de gemeente Valkenswaard verandert ook. Huishoudens verdunnen, de bevolking vergrijsst en instroom door binnenlandse én buitenlandse migratie is groot. De bestaande woningvoorraad sluit niet altijd even goed aan op deze ontwikkelingen. Zowel kwantitatief als kwalitatief zijn er opgaven.

Facilitering vanuit de gemeente kan helpen om een (toekomstige) mismatch tussen vraag en aanbod te voorkomen en zo 'goed wonen voor iedereen' te realiseren. Dit betekent niet alleen aantrekkelijke nieuwbouw, maar ook de nodige aandacht voor de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad staat er immers al.

Onder invloed van overheidssturing verandert er veel

De woonvisie houdt rekening met vastgesteld woonbeleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Op alle niveaus gebeurt er veel. De sterkere overheidssturing wordt ingegeven door de minister Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening en uitgevoerd door het ministerie van Binnenlandse zaken. Zo is er op landelijk niveau een Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld, welke onder andere zijn uitwerking kent in de regionale woondeal van de regio Zuidoost-Brabant.

Nationale Woon- en Bouwagenda

Een belangrijk kader voor de gemeentelijke woonvisie is de Nationale Woon- en Bouwagenda. Deze plannen zorgen voor meer regie en meer tempo en daarmee tot een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. De Nationale Woon- en Bouwagenda bevat zes programma's: woningbouw, een thuis voor iedereen, betaalbaar wonen, leefbaarheid en veiligheid, verduurzaming gebouwde omgeving en wonen en zorg voor ouderen. Deze programma's hebben allen hun weerslag op het gemeentelijke woonbeleid.

Regionale woondeal en ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant

De regio Zuidoost-Brabant staat voor een grote woningbouwopgave. Brainport Eindhoven

heeft zich de voorbije jaren ontwikkeld tot een van de krachtigste motoren van de economie. Mede daardoor groeit de regio veel harder dan verwacht. De komende jaren staat de regio voor een enorme opgave: het faciliteren van een schaa sprong en bijkomende vraagstukken. Dit vraagt op korte en lange termijn ook om investeringen in extra woningen. Door middel van de regionale woondeal (tot en met 2030) en ontwikkelstrategie (tot 2040) wordt hier op regionaal niveau vorm aan gegeven. Voor de periode na 2030 zetten we voor Valkenswaard in op lichte groei.

De regionale woondeal voor Zuidoost-Brabant is in maart 2023 ondertekend door het Rijk, provincie en betrokken gemeenten, waterschappen en corporaties. Het geeft de woningbouwopgave voor de regio van 2022 tot en met 2030 weer. Deze woondeal is een uitwerking van het landelijke plan om tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen te realiseren. De regio zet zich in om samen met corporaties en marktpartijen minimaal 45.135 woningen daarvan te realiseren. Voor de gemeente Valkenswaard bedraagt de nieuwbouwopgave 1.085 woningen, waarvan 1.010 netto aan de voorraad toegevoegd dienen te worden.

Twee derde daarvan dient toegevoegd te worden in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur of koop tot € 355.000). Het gaat 30% sociale huur en een nader te bepalen verdeling tussen middenhuur en betaalbare koop. Verder zijn ook versnellings- en betaalbaarheidsafspraken gemaakt.

4 thema's

De woonvisie is opgedeeld in 4 thema's:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- Wonen, zorg en welzijn
- Toekomstbestendige wijken en woning-voorraad
- Goed wonen voor iedereen

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Huidige situatie: In Valkenswaard zijn de woningprijzen de afgelopen jaren fors gestegen. Lang niet ieder huishouden kan (op korte termijn) in een passende woning wonen. De betaal- en beschikbaarheid van woningen staat onder druk.

Doel: Als gemeente hebben we een belangrijke rol in het aanpakken van deze problemen. Dit kunnen we doen door stimuleren van nieuwbouw van betaalbare woningen en het beter beschikbaar maken van goedkope woningen in de bestaande woningvoorraad.

Wonen, zorg en welzijn

Huidige situatie: : In Valkenswaard is sprake van dubbele vergrijzing, verdere extramuralisering van zorg en een toenemende zorgvraag vanuit andere zorgbehoevenden. De dubbele vergrijzing leidt volgens het onderzoek wonen en zorg tot steeds meer vraag naar geclusterde woonvormen en woningen met een bepaalde zorgcomponent.

Doel: De vraag naar geclusterd woonvormen en woningen met een bepaalde zorgcomponent is zo groot dat hierin nog niet wordt voorzien. We gaan daarom zowel geclusterde woonvormen als het toevoegen van levensloopgeschikte woningen faciliteren, waarbij (intensieve) zorg aan huis kan worden verleend. Voor de leefbaarheid en voor de efficiënte inzet van zorgcapaciteit is het van belang dat deze woningen ook op de juiste plekken gevestigd zijn.

Toekomstbestendige wijken en woning-voorraad

Huidige situatie: De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is zeer bepalend voor de algehele woonkwaliteit, zo ook in Valkenswaard. Het grootste deel van de

woningvoorraad die we nodig hebben over tien jaar staat er nu immers ook al.

Doel: We streven naar een kwalitatief goede woningvoorraad die bijdraagt aan de leefbaarheid van onze wijken en kernen en deze aantrekkelijk maakt voor bestaande en nieuwe inwoners. In dit hoofdstuk lichten we onze visie toe en benoemen we te maken beleidskeuzes.

Goed wonen voor iedereen

Huidige situatie: We zien dat steeds meer huishoudens tussen wal en schip vallen en moeilijk de woningmarkt kunnen betreden doordat het woningtekort in Nederland groot blijft, koopwoningen voor veel huishoudens onbetaalbaar zijn en migratie (zowel buitenlandse werknemers als vluchtelingen) richting Valkenswaard veelvuldig plaatsvindt.

Doel: We vinden het belangrijk dat doelgroepen die nood hebben aan huisvesting – en zichzelf niet altijd kunnen redden – ook uitzicht hebben op woningen. We hebben daarom specifiek aandacht voor bepaalde (kwetsbare) doelgroepen die een huisvestingsvraagstuk hebben. We vinden het van belang dat deze doelgroepen – al dan niet tijdelijk – een geschikte woning in onze gemeenten kunnen vinden.

Conclusie

Er is een grote behoefte aan woningen in Valkenswaard. De focus ligt in de woonvisie op de bouw van woningen in de segmenten (middel)dure koop, betaalbare koop en sociale- en middenhuur. De 10 woningen die geprojecteerd zijn in het plangebied zullen vallen in het segment duur. Deze woningen dragen wel bij aan de woningvoorraad maar dragen niet direct bij aan de gestelde doelen in de woonvisie. Uiteraard ontstaat wel een geringe mate van doorschuiven van woningen door de toevoeging van deze woningen. De keuze voor de situering van vrijstaande woningen komt voornamelijk voort uit ruimtelijke overwegingen. Het plan Jasmijn sluit aan op de bestaande bebouwingsstructuur die reeds aanwezig is langs de Jasmijn en de Hazelaar.

3.4.3 Nota ruimtelijke kwaliteit

Voor de gemeente Valkenswaard is een Nota ruimtelijke kwaliteit opgesteld die toetsingscriteria bevat voor de verschillende themagebieden binnen de gemeente. De Nota ruimtelijke kwaliteit is vastgesteld op 24 maart 2016. Voor elke buurt in Valkenswaard is in de nota beschreven wat de kenmerken zijn.



Afbeelding 7: Uitsnede Themagebieden Nota ruimtelijke kwaliteit (Bron: Nota Ruimtelijke Kwaliteit Gemeente Valkenswaard, Rho Adviseurs voor leefruimte)

In de nota is het plangebied aangeduid als 'Sportterreinen, parken, groen'. Aangezien de functie van het plangebied wijzigt van sportterrein naar wonen is de beschrijving voor 'Sportterreinen, parken, groen' niet toepasbaar voor het plangebied. In het stedenbouwkundig ontwerp is aansluiting gezocht bij de bebouwing ten westen van het plangebied. Voor dit gebied is het thema 'Individuele woningbouw' van toepassing.

De gebieden met individuele woningbouw kennen de volgende algemene ruimtelijke kenmerken:

- Planmatig ontworpen woongebieden met een groen en dorps karakter;
- Individueel ontworpen woningen, soms met onderlinge stijlkenmerken;
- Compacte opzet met dichte verkavelingen en veel variatie in vormgeving;
- Bijzondere kwaliteiten in deze gebieden hangen vooral samen met kwaliteiten van de aanwezige bebouwing en voldoende groen en de vormgeving daarvan in de openbare ruimte.

Nieuwe bouwinitiatieven worden getoetst aan de criteria behorende bij het thema 'Individuele woningbouw' conform de Nota ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsniveau voor het plangebied is 'regulier'.

Voor het plangebied is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld die afzonderlijk is vastgesteld door de gemeenteraad. Het Beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de leidraad voor welstandstoetsing. Het betreft een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan is beschreven in paragraaf 5.5 van voorliggende toelichting en integraal opgenomen als bijlage O.

3.4.4 Agenda 22

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

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

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

Voor onderhavig bestemmingsplan komen de speerpunten uit het beleid voornamelijk neer op het openbaar gebied, waarbij een aspect als veilige verlagingen van trottoirs op de hoeken van de straat zodat oversteken voor mensen met een fysieke beperking wordt vergemakkelijkt direct toepasbaar is.

4 Bestaande situatie

Voor nader onderzoek naar de bestaande situatie is nagegaan welke ruimtelijke en functionele kwaliteit in het plangebied aanwezig is. Daarnaast is gekeken naar de aspecten die met de fysieke milieuwaarden samenhangen. Verder wordt in dit hoofdstuk de historische kwaliteit beschreven, waarbij archeologie en cultuurhistorie aan bod komen.

4.1 Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit

Plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Pastoor Heerkensdreef, zijkanten van woningen aan de Jasmijn, het zwembadcomplex De Wedert en een bosperceel/urnenveld. Het urnenveld is van archeologische waarde en daarom als rijksmonument beschermd. Een hondensportvereniging maakt in de huidige situatie gebruik van het veld ten noorden van dit bosgebied.

De woningen in de omgeving bestaan grotendeels uit één en twee lagen met een kap. In de Jasmijn zijn ook enkele woningen aanwezig met een plat dak. De woningen zijn grotendeels individueel ontworpen en hebben een individuele uitstraling. Alle woningen in de buurt zijn grondgebonden en hebben een privétuin. Parkeren rondom het plangebied vindt zowel plaats op eigen terrein als op de openbare weg.



Afbeelding 8: Foto's plangebied

Historische ontwikkeling

Rond 1950 was er rondom de planlocatie nog geen sprake van bebouwing. Het gebied ten zuiden van de Hazelaar is in de jaren '70 gebouwd. De bebouwing ten noorden van de Hazelaar (Hortensia, Azalea, Laurier, Mahonia en Jasmijn) zijn gebouwd vanaf tweede helft jaren '90.



Afbeelding 9: Historische kaart ca. 1950 met aanduiding van het plangebied (Bron: www.topotijdreis.nl)



Afbeelding 10: Historische kaart ca. 1975 met aanduiding van het plangebied (Bron: www.topotijdreis.nl)



Afbeelding 11: Historische kaart ca. 2020 met aanduiding van het plangebied (Bron: www.topotijdreis.nl)

Groen

De randen van het plangebied bestaan uit waardevolle groengebieden. Ten noorden van het plangebied is een bosperceel aanwezig (met een archeologisch waardevol Urnenveld).

Aan de westzijde (richting de bestaande woningen aan de Jasmijn) is een groene zone aanwezig en aan de oostzijde is sprake van een rij waardevolle bomen.

Verkeer

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten door de Pastoor Herkendsdreef en de Koningsvaren. De Jasmijn is in de huidige situatie een doorlopende straat.

Functies

De wijk Het Gegraaf bestaat voor een groot deel uit woningbouw. Ten oosten van het plangebied zijn sportvoorzieningen aanwezig. Ten zuiden van het plangebied, aan de Geenhovense dreef is er sprake van een concentratie bedrijven. Rondom het plangebied wordt gesport en gewoond. In 2016 is de tennisvereniging Ginneve samen met de tennisvereniging TCV gefuseerd tot de Tennisvereniging Valkenswaard (TVV). Deze nieuwe tennisvereniging is gevestigd aan de Pastoor Heerkensdreef 16B. In het voormalige clubhuis van de tennisvereniging Ginneve is een BSO gevestigd. Het veld ten noorden van het plangebied wordt gebruikt door hondensportvereniging. Ten oosten van het plangebied ligt het zwembadcomplex De Wedert.

4.2 Fysieke milieuwaarden

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verrichte onderzoeken.

4.2.1 Bodem

Door Kragten is voor het bestemmingsplan 'Jasmijn' in de gemeente Valkenswaard in augustus 2020 een actualiserend bodemvooronderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage A bij de toelichting. De aanleiding voor het uitvoeren van het actualiserend bodemvooronderzoek is de voorgenomen bouw van tien woningen. Door Lankelma is in 2016 op de locatie reeds een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd (opgenomen als bijlage bij bijlage A). Het doel van het actualiserend onderzoek is inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen veroorzaakt in de periode tussen juni 2016 en augustus 2020 en over de aanwezigheid van een PFAS-verontreiniging.

Op basis van de resultaten van het actualiserend bodemvooronderzoek is in maart 2021 een aanvullend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van de e-mails d.d. 4 november 2020 en d.d. 15 januari 2021 van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant blijkt dat deze nog onderzoek wensten/nodig achten als aanvulling op de rapportage door Lankelma. Het betreft onderzoek naar:

- De aan- of afwezigheid van zinkassen/sintels ter plaatse van de huidige tennisvelden.
- De aan- of afwezigheid van PFAS in de boven- en ondergrond van het plangebied.
- De hoeveelheid grond in de aanwezige gronddepots en de milieuhygiënische kwaliteit hiervan.

Actualiserend bodem-vooronderzoek

In de periode tussen juni 2016 en maart 2021 hebben ter plaatse van de onderzoekslocatie geen activiteiten plaatsgevonden die de milieuhygiënische bodemkwaliteit negatief hebben beïnvloed. Op basis van de resultaten van het actualiserend bodemvooronderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit zoals deze bij het eerder uitgevoerd verkennend onderzoek in 2016 is vastgesteld, nog steeds als representatief wordt geacht.

Een verontreiniging met PFAS (gehalten hoger dan de landelijke achtergrondwaarden) wordt niet verwacht. Het uitvoeren van een (nieuw) verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) of een verkennend asbestonderzoek (NEN 5707) ter plaatse van de onderzoekslocatie wordt niet noodzakelijk geacht.

Tennisvelden

De verharding van de velden bestaat uit een mat/geotextiel met een dikte van circa 0,02 meter. De onderliggende laag bestaat uit een pakket lavalith (niet- vormgegeven bouwstof) met een dikte van circa 0,12 meter. De ondergrond bestaat tot minimaal 1,2 m -mv overwegend uit matig fijn zand zonder bodemvreemde bijmengingen. De grond direct onder het pakket lavalith is chemisch niet verontreinigd. In het grondwater van peilbuis 102 ter plaatse van een van de tennisvelden zijn geen gehalten aangetoond hoger dan de Streefwaarden. Uit de resultaten blijkt dat de zware metalen (met name barium en zink) niet zijn uitgelooft naar de ondergrond en het grondwater.

PFAS-onderzoek

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in zowel de boven- als de ondergrond (inclusief grondwal) geen gehalten aan PFAS zijn aangetoond hoger dan de tijdelijke achtergrondwaarden zoals vermeld in de 'Handreiking toepassing PFAS houdende grond en baggerspecie Noord-Brabant d.d. 2-12-2019'.

Indicatief depotonderzoek

Depot 1:

- De grond in depot 1 (circa 170 à 200 m³) bestaat uit donkerbruin, zwak humeus, zwak grindig, matig fijn zand, met een zwakke bijmenging van baksteen- en betonresten.
- De grond is licht verontreinigd met PAK. De grond voldoet aan de Achtergrondwaarden zoals vermeld in het Besluit bodemkwaliteit (indicatieve toetsing). In de grond is visueel en analytisch geen asbest aangetoond.
- Het gehalte aan PFAS is lager dan de tijdelijke achtergrondwaarden.

Depot 2

- De grond in depot 2 (circa 270 à 330 m³) bestaat uit zwak humeus, zwak grindig, matig fijn zand.
- De grond is licht verontreinigd met cadmium en zink. De grond voldoet aan de Achtergrondwaarden zoals vermeld in het Besluit bodemkwaliteit (indicatieve toetsing).
- Het gehalte aan PFAS is lager dan de tijdelijke achtergrondwaarden.

Hergebruik depot 1 en 2

Aangezien de herkomst van de grond in de depots niet bekend is, wordt geadviseerd om bij hergebruik binnen het plangebied de grond middels een partijkeuring te onderzoeken. Vanwege de aanwezigheid van bodemvreemde bijmengingen (baksteen- en betonresten) wordt geadviseerd om de grond van depot 1 niet binnen het plangebied (wonen met tuin) te hergebruiken, maar af te voeren naar een erkende verwerker.

Overige aandachtspunten

Het hergebruiken van grond valt onder de regels van de Besluit bodemkwaliteit. Indien als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie (bijv. bij het bouwrijp maken van het terrein en het graven van een kelder) grond vrijkomt die niet op locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Voor het toepassen van grond zijn eveneens de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

Het toepassen van grond (>50 m³) dient gemeld te worden bij het meldpunt bodemkwaliteit.

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering

Door Kragten is een onderzoek 'Bedrijven en milieuzonering' uitgevoerd, gericht op de beoordeling van de inpasbaarheid van 10 woningen aan de Jasmijn te Valkenswaard. De rapportage met betrekking tot 'bedrijven en milieuzonering' is opgenomen als bijlage B bij de toelichting.

Middels de uitgevoerde beoordeling is inzichtelijk gemaakt met welke richtafstanden bij de invulling van het plan rekening dient te worden gehouden. Door de Omgevingsdienst Zuid-oost-Brabant is aangegeven dat de omgeving van het plangebied dient te worden getypeerd als rustige woonwijk.

Uit de beoordeling volgt dat de richtafstanden van het onoverdekte zwembad reiken tot over de geprojecteerde woningen binnen het plangebied.

Door middel van een akoestisch onderzoek zal onderzocht worden of er plaats is van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat (zie onder 4.2.3 Geluid – industriela-waai).

4.2.3 Geluid

Wegverkeer

Door Kragten is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer uitgevoerd ten behoeve van het woningbouwplan aan de Jasmijn te Valkenswaard. De rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeer – Woningbouwplan Jasmijn te Valkenswaard' van Kragten is opgenomen als bijlage C bij de toelichting.

De woningen binnen het plangebied zijn niet gelegen binnen een wettelijke zone van een weg of spoorweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting van de omliggende 30 km/uur-wegen, de Jasmijn, De Hazelaar, De Hortensia, De Mahonia, Pastoor Heerkensdreef, De Koningsvaren en de Gaseldoorlaan, inzichtelijk gemaakt. Tevens zijn de gecumuleerde on gecorrigeerde geluidbelastingen voor het wegverkeer berekend.

De normen uit de Wet geluidhinder zijn niet van toepassing op 30 km/uur-wegen. Ter vergelijking zijn de geluidbelastingen wel beoordeeld aan de hand van de normstelling uit de Wet geluidhinder (voorkeurswaarde 48 dB, maximale ontheffingswaarde 63 dB). De geluidbelasting van alle wegen voldoen aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelasting door het wegverkeer (alle wegen) inzichtelijk gemaakt. De gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelasting bedraagt maximaal 44 dB.

De berekende geluidbelasting is te beoordelen als 'goed', daarmee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Bedrijvigheid

Door Peutz is een akoestisch onderzoek bedrijvigheid uitgevoerd. De rapportage 'Akoestisch onderzoek ontwikkeling woningbouw Jasmijn Valkenswaard' van Peutz is opgenomen als bijlage D bij de toelichting.

Aanleiding

Aanleiding is de realisatie van een woningbouwplan aan de Jasmijn te Valkenswaard. Op korte afstand van het plangebied is sprake van bedrijvigheid, waaronder het zwembad 'De Wedert' en de BSO 'Den Dries' (hierna zwembad en BSO).

Het vigerende bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord', voorziet niet in deze ontwikkeling. Om de beoogde ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dat kader dient aangetoond te worden dat wordt voldaan aan wet- en regelgeving en dat ook na de realisatie van de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij vraagt het aspect geluid – in relatie tot de omliggende bedrijvigheid – eveneens om aandacht. In de omgeving van het plangebied bevinden zich namelijk diverse bedrijven die mogelijk van invloed zijn op de geluidbelasting ter plaatse van de beoogde woningen. Het voorliggend rapport voorziet in een nadere beschouwing van het geluid als gevolg van omliggende bedrijvigheid.

Inventarisatie

Uit de inventarisatie van de richtafstanden volgt dat uitsluitend de ligging nabij het zwembad en BSO om een nadere beschouwing vraagt. In de rapportage wordt de inpasbaarheid ten opzichte van het zwembad en de BSO nader beschouwd.

Beoordeling

Zwembad

Conform het Activiteitenbesluit milieubeheer dient voor het zwembad het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau zonder bijdrage van stemgeluid te worden beoordeeld. Uit de rekenresultaten volgt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (inclusief 10 dB(A)-muziektoeslag) ten gevolge van het zwembad ten hoogste ca. 65 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt de standaardgrenswaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer van 50 dB(A) in de dagperiode met 15 dB overschreden. Teneinde wel te voldoen aan de richtwaarde zijn in de rapportage maatregelen en aanbevelingen beschreven.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat het maximale geluidniveau (L_{Amax}) ten gevolge van het zwembad ten hoogste 67 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de standaardgrenswaarde van 70 dB(A) uit het Activiteitenbesluit in de dagperiode.

BSO

Uit de rekenresultaten volgt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (zonder stemgeluidbijdrage) maximaal 29 dB(A) bedraagt ter hoogte van de oostgevel van woning 10. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat het maximale geluidniveau (L_{Amax}) ten gevolge van de BSO ten hoogste 64 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de standaardgrenswaarde van 70 dB(A) uit het Activiteitenbesluit in de dagperiode.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen ook overige activiteiten en geluidbronnen (met name het in de voorliggende situatie relevante stemgeluid) te worden meegenomen in de beoordeling. Dit betekent dat ook de gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van alle relevante geluidbronnen in de omgeving beoordeeld wordt.

Zwembad: Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat ter hoogte van de (hoogst belaste) woning (noordoostelijke woning) een totaal langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt berekend van 67 dB(A), inclusief muziektoeslag. Hiermee wordt niet voldaan aan de maximale richtwaarde van 55 dB(A) voor gemengd gebied, zoals deze door de gemeente Valkenswaard is opgegeven. Teneinde

wel te voldoen aan deze richtwaarde zijn in de rapportage maatregelen en aanbevelingen beschreven.

BSO: De afstand van de BSO tot de beoogde woningen bedraagt circa 12 meter. Hiermee wordt net aan de van toepassing zijnde richtafstand voldaan. Dit betekent dat een verdere toetsing doorgaans achterwege kan blijven. Volledigheidshalve is in de rapportage het geluid als gevolg van stemgeluid echter eveneens beschouwd. Hieruit volgt dat zowel wordt voldaan aan de richtwaarde van 45 dB(A) voor een rustige woonwijk, als aan de richtwaarde van 50 dB(A) voor gemengd gebied (waar in voorliggende situatie sprake van is).

Cumulatie: Voor de gecumuleerde geluidbelasting zijn met name het zwembad en de BSO maatgevend. Er is geen sprake van overige geluidbronnen die een significante bijdrage leveren aan de gecumuleerde geluidbelasting. Uit het onderzoek volgt dat de gecumuleerde geluidbelasting varieert tussen de 46 tot 57 dB(A). Voor de beoordeling van de optredende geluidbelasting in het kader van het woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de kwaliteitstabel geluid van het RIVM. Op basis van deze tabel kan geconcludeerd worden dat er (in de situatie met de huidige speakers) sprake is van een (afhankelijk van de beoordelingspositie) matig tot goed akoestisch woon- en leefklimaat. Indien rekening wordt gehouden met de 10 dB(A)-toeslag voor muziekgeluid dan is sprake van een (bij de dichtst bijgelegen geprojecteerde woningen) zeer slechte geluidkwaliteit. Middels de voorgestelde maatregelen zal het geluidniveau ter plaatse van de woningen worden teruggebracht tot ten hoogste 55 dB(A) inclusief muziektoeslag, waarmee (ten minste) sprake is van een redelijk woon- en leefklimaat. Bovendien is er alleen sprake van relevante activiteiten in de dagperiode, hetgeen betekent dat er nooit sprake zal zijn van slaapverstoring.

Maatregelen

Uit de rekenresultaten volgt voor het zwembad dat zowel de standaard grenswaarde uit het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dagperiode als de richtwaarde uit de VNG-brochure voor gemengd gebied worden overschreden.



Afbeelding 12: Situering van de afschermende voorziening (rood) tussen het zwembad en het plangebied

Bepalend voor deze overschrijding zijn het stemgeluid van bezoekers en het muziekgeluid bij het zwembad. Teneinde deze overschrijdingen teniet te doen dient zowel het muziekgeluidniveau als het stemgeluidniveau ter hoogte van het plangebied te worden gereduceerd. Hierbij dient het muziekgeluid met tenminste 10 dB te worden gereduceerd en het stemgeluid met tenminste 7 dB bij de maatgevende woning (noordoostelijke woning).

Om het stemgeluidniveau afdoende te reduceren kan er tussen het zwembad en de geluidgevoelige bestemmingen een afschermdoek worden gerealiseerd. De hoogte van dit scherm dient circa 3,2 meter te bedragen en de lengte bedraagt circa 53 meter. In afbeelding 12 is de situering van het scherm weergegeven in rood.

Naast de benodigde reductie van het stemgeluidniveau dient ook het muziekgeluidniveau ter hoogte van het plangebied te worden gereduceerd teneinde te kunnen voldoen aan de richtwaarde uit de VNG-brochure. Door de gemeente Valkenswaard is aangegeven dat met het zwembad is overeengekomen dat dient te worden uitgegaan van de huidige omroepinstallatie, waarbij het volume met 5 dB wordt gereduceerd.

Uit de onderzoeksresultaten volgt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op alle posities ten hoogste 55 dB(A) bedraagt, inclusief muziektoeslag. Hiermee wordt na realisatie van de afschermdoek en het reduceren van het muziekgeluid met 5 dB voldaan aan de richtwaarde uit stap 3 van de VNG-brochure.

Conclusie

Het aspect geluid ten gevolge van wegverkeer vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief. Het aspect geluid ten gevolge van bedrijvigheid vormt eveneens geen belemmering mits voldaan wordt aan de realisatie van een geluidsmuur zoals aangegeven is op afbeelding 12. Om te kunnen garanderen dat voldaan zal worden aan de richtwaarde uit stap 3 van de VNG-brochure is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels waarin bepaald is dat de woonbebouwing in het noordoosten van het plangebied alleen in gebruik genomen mag worden als een geluidsmuur van voldoende omvang gerealiseerd is en in stand gehouden wordt.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Door Kragten is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd in verband met het te ontwikkelen plan aan de Jasmijn te Valkenswaard. In het kader van de ruimtelijke procedure is het van belang vast te stellen wat de lokale luchtkwaliteit is en in welke mate de emissies ten gevolge van het plan daaraan bijdragen. De notitie 'Onderzoek luchtkwaliteit plan 10 woningen Jasmijn, Valkenswaard' door Kragten is opgenomen als bijlage F bij de toelichting.

Op basis van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is het plan aan te duiden als 'niet in betekenende mate'. Op basis van de toetsingscriteria uit de Wet milieuhinder (Artikel 5.16 lid c) voldoet de ontwikkeling hiermee aan de eisen voor de luchtkwaliteit. De aanwezige achtergrondconcentraties inclusief de toename vanwege de ontwikkeling blijven ruimschoots onder de wettelijke normstelling en in de nabije toekomst ook aan de advieswaarden van de WHO. Daarmee is ter plaatse van de beschouwde locatie tevens sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.2.5 Externe veiligheid

Door Kragten is een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's ten behoeve van het woningbouwplan aan de Jasmijn te Valkenswaard. Uit deze inventarisatie blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een invloedsgebied als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water, het spoor of door buisleidingen. Ook ligt het plangebied niet binnen een invloedsgebied van risicovolle inrichtingen.

Door de gemeente Valkenswaard zijn wegen genoemd die zijn aangewezen voor het

transport van gevaarlijke stoffen. Deze aangewezen wegen liggen allen op geruime afstand (> 500 meter) van het plangebied. Op grond van deze ruimtelijke scheiding vormen het plaatsgebonden risico PR 10^{-6} en het PAG geen belemmeringen voor het plan. Over de N69/N396 worden LF1, LF2, LT1, GF2 en GF3-stoffen getransporteerd. Op basis van de afstand tussen deze wegen en het plangebied ligt het plangebied uitsluitend binnen het invloedsgebied van het transport van toxische vloeistoffen (LT1) van deze wegen.

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is vastgelegd wanneer en op welke wijze de hoogte van het groepsrisico moet worden verantwoord. De rapportage Verantwoording groepsrisico, 10 woningen Jasmijn, Valkenswaard, geeft invulling aan deze verantwoordingsplicht.

De notitie 'Quickscan externe veiligheid' door Kragten is opgenomen als bijlage G bij de toelichting. De rapportage 'Verantwoording hoogte groepsrisico' door Kragten is opgenomen als bijlage H bij de toelichting.

4.2.6 Archeologie

In en om de locatie zijn in het verleden diverse onderzoeken uitgevoerd. De intensiteit van de onderzoeken hangt samen met het aanwezige monument aan de noordzijde van het plangebied (AMK terrein 1492 / rijksmonument 46133). Dit monument overlapt deels het plangebied en bestaat uit een urnenveld daterend uit de late bronstijd tot en met de vroege ijzertijd.

Op de archeologische monumentenkaart wordt het volgende vermeld: *'Waarschijnlijk zet het urnenveld zich in noordelijke richting voort. Na onderzoek vroeg in de 20e eeuw en plunderingen door urnendelvers, is in de eerste helft van de jaren '50 een groot deel van het urnenveld verloren gegaan door zandwinningsactiviteiten. Tijdens een voorverkenning (AMR) in 2001 bleek dat aan de zuidzijde de naastgelegen tennisbanen illegaal waren uitgebreid. Desondanks zullen er vermoedelijk nog sporen in de ondergrond te vinden zijn.'*

Quickscan Archeologie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) in 2016 een Quickscan uitgevoerd (voor een groter plangebied dan het huidige). De Quickscan is opgenomen als bijlage 7 bij bijlage I bij de toelichting.



Afbeelding 13: Advies vervolgonderzoek (bron: Quickscan Archeologie)

Uit de analyse in de Quicksan blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft, waarbij het vooral gaat om resten van begravingen uit de late prehistorie. Een kleinere kans is er op sporen uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd, die samenhangen met het gebruik van de woeste gronden en de historisch bekende veldovens en steenbakkerijen. Deze archeologische resten kunnen in het gebied vanaf het maaiveld aanwezig zijn, zoals ook blijkt uit de archeologische inspectie met boringen in 2001. Op de terreinen die buiten het bos liggen, daar waar zich voetbal- en tennisvelden bevinden, is de kans groot dat een deel van de archeologische resten reeds verstoord en mogelijk helemaal verdwenen zijn. Hier zal gravend onderzoek in de vorm van proefsleuven bewijs voor moeten leveren.

Vervolgonderzoek is derhalve noodzakelijk. Dit vervolgonderzoek dient plaats te vinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek op basis van een door de bevoegde overheid (gemeente Valkenswaard) goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Archeologisch bureauonderzoek

In juli 2021 is door Aeres Milieu een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het project “Het Gegraaf”, gelegen aan de straat Jasmijn te Valkenswaard (gemeente Valkenswaard). De volledige rapportage is opgenomen als bijlage I bij de toelichting.

De aanleiding voor het opstellen van het archeologisch bureauonderzoek betreft de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. De huidige inrichting als tenniscomplex zal verdwijnen ten behoeve van de nieuwbouw van 10 vrijstaande woningen. Naar aanleiding van de Quicksan van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is gestart met het opstellen van een Programma van Eisen (PvE), voorafgaand aan het geadviseerde proefsleuvenonderzoek. Na toetsing van de conceptversie van dit PvE door de bevoegde overheid (in dit kader de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), is aangegeven dat in het kader van de AMZ-cyclus voorafgaand aan het PvE een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel noodzakelijk is, waar een bureauonderzoek aan ten grondslag ligt. De rapportage van Aeres Milieu voorziet hierin.

Volgens de geomorfologische kaart is binnen het plangebied sprake van dekzandwelingen. Volgens de kaart Fysisch landschap van de ODZOB ligt het plangebied grotendeels binnen een zone van lage dekzandruggen met direct ten oosten een zone bestaande uit duinen. Met name de hooggelegen dekzandruggen en dekzandwelingen in de nabijheid van waterlopen, zullen ideale bewoningslocaties voor jager-verzamelaars zijn geweest of locaties waar specifieke activiteiten werden uitgevoerd. In de wijde omgeving zijn enkele vuursteenvondsten bekend zijn, aangetroffen in het beekdal van de Dommel en de Keersop. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot waterlopen, geldt er een lage verwachting voor vindplaatsen uit het laatpaleolithicum tot en met het mesolithicum.

Het noordelijk deel van het plangebied ligt binnen een beschermd archeologisch monument (rijksmonument 46133). Het betreft de resten van een urnenveld uit de periode late bronstijd – vroege ijzertijd. Ter plaatse zijn in het verleden reeds diverse onderzoeken uitgevoerd. Op basis van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek kan het urnenveld zich niet alleen in westelijke richting maar ook in zuidelijke richting uitstrekken. Er geldt mede op basis van de landschappelijke ligging een hoge verwachting voor begravingsresten uit de periode neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. In het bijzonder geldt een hoge verwachting op het aantreffen van begravingsresten uit de periode (midden) bronstijd tot en met de ijzertijd. Voor de periode volle middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd geldt een lage verwachting. De onderzoekslocatie bestond tot in de 19^e eeuw uit heidegronden en werd daarna als bos, weiland en grasland in gebruik genomen. Als gevolg van de aanleg van de huidige tennisbanen en daarmee gepaard gaande egalisaties zal het plangebied tot

zekere diepte verstoord zijn geraakt. Ook kan verstoring zijn opgetreden door zand-/leemwinning en (illegale) graafwerkzaamheden in het verleden.

Op microniveau is er nog volop reliëf aanwezig is binnen het monument direct ten noorden van het plangebied. Binnen het plangebied is dit reliëf nauwelijks aanwezig. Echter is op de historische kaarten een verhoging zichtbaar op de noordwestelijke grens van het plangebied. Het is niet duidelijk of dit een grafheuvel is geweest.

In een eerder stadium is reeds aangegeven door de extern archeologisch adviseur van een van de bevoegde overheden (gemeente Valkenswaard) dat voor de locatie een vervolgonderzoek in de vorm van een archeologisch proefsleuvenonderzoek noodzakelijk wordt geacht. Onderhavig bureauonderzoek zal dan ook als basis dienen voor het Programma van Eisen (PvE) dat voorafgaand hieraan dient te worden opgesteld en goedgekeurd door de bevoegde overheid. Gezien de ligging deels in een rijksmonument zal de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) als bevoegde overheid fungeren.

Er kunnen geen bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten worden ondernomen. Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden (richtlijnen van de BRL SIKB 4000 (protocol 4002), KNA 4.1.). Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de aantasting dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt.

Vervolgonderzoek

Voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan zullen de resultaten van het vervolgonderzoek aan deze paragraaf worden toegevoegd. De rapportage van het vervolgonderzoek zal als bijlage J bij de toelichting worden gevoegd.

Conclusie

Vervolgonderzoek is noodzakelijk. Dit vervolgonderzoek dient plaats te vinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek op basis van een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Omdat dit onderzoek nog niet afgerond is bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt aan het plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 toegevoegd om de archeologische waarden veilig te stellen. Tevens is de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beschermd archeologisch rijksmonument' toegevoegd ter plaatse van het archeologisch rijksmonument. De bescherming van de rijksmonumenten is geregeld in de Erfgoedwet. In dit bestemmingsplan is voor het urnenveld toch een aanduiding opgenomen. Deze aanduiding heeft een signalerende functie.

Met het opnemen van de dubbelbestemming zijn de potentiële archeologische waarden beschermd. Vóór de aanvraag omgevingsvergunning zal middels een archeologisch onderzoek aangetoond zijn dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.2.7 Flora en Fauna

Verkennd flora- en faunaonderzoek

Door Kragten is een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Doel van het verkennend flora- en faunaonderzoek is om inzichtelijk te krijgen welke beschermde flora en fauna onder de Wet natuurbescherming (potentieel) voorkomen in het plangebied en om de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden (Natura 2000 en NNN) vast te stellen.

Uit de toetsing van de resultaten van het verkennend flora- en faunaonderzoek aan de Wet natuurbescherming blijkt dat bij de herinrichting van het plangebied en de realisatie van woningbouw mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op broedvogels en vleermuizen. Daarbij kan aanwezigheid van algemeen voorkomende muizensoorten en konijn binnen het plangebied niet worden uitgesloten. Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

In verband met de aanwezigheid van nesten van omgevingsscansoorten en algemene broedvogels is het noodzakelijk om werkzaamheden uit te voeren of op zijn minst aan te vangen buiten het broedseizoen van de in de omgeving voorkomende broedvogels. Indien dit niet mogelijk is dienen de werkzaamheden onder begeleiding van een ecooloog en volgens een ecologisch werkprotocol uitgevoerd te worden. Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden.

Verder kan niet worden uitgesloten dat het plangebied deel uitmaakt van essentieel foerageergebied voor vleermuizen. Tevens zijn lijnvormige elementen in de vorm van een bomenrij en bosschages aanwezig in het plangebied, waarmee mogelijk essentiële vliegroutes van vleermuizen te verwachten zijn in het plangebied. Om uitsluitel te kunnen geven over het voorkomen van foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen binnen het plangebied, dient nader vleermuisonderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden conform het Vleermuisprotocol 2021 (Vleermuisvakberaad, Netwerk Groene Bureaus).

Voor algemeen voorkomende muizensoorten en konijn bieden de bermen en bosschages binnen het plangebied geschikt leefgebied. Algemeen voorkomende muizensoorten en konijn zijn in de provinciale verordening van provincie Noord-Brabant vrijgesteld van ontheffing. Het doden van individuen van deze soorten blijft verboden, maar het vangen met als doel deze weer elders uit te zetten daarentegen is wel vrijgesteld van ontheffing. Door middel van zorgvuldig handelen (in het kader van de zorgplicht) tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kan daarom een overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen worden. Dit houdt in dat aangetroffen individuen bij de (graaf)werkzaamheden verjaagd dienen te worden of gevangen en vrijgelaten worden in aanliggend gebied, buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

De rapportage van het verkennend flora- en fauna-onderzoek is opgenomen als bijlage L bij de toelichting.

Vleermuisonderzoek

Door De Rooy; Landschappelijk is een vleermuisonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen als Bijlage M bij de toelichting.

Nationale en internationale wet- en regelgeving verplicht de initiatiefnemer van voorliggend plan om onderzoek te doen naar de functies van het plangebied voor vleermuizen. Daartoe dient te worden bepaald of de gunstige staat van instandhouding op populatieniveau in het geding kan komen. Tevens heeft de initiatiefnemer de plicht om te (laten) bepalen of de ingreep een verslechtering van de ecologische functionaliteit van het plangebied voor vleermuizen tot gevolg heeft.

Middels het vleermuisonderzoek worden de volgende vragen beantwoord:

- Welke soorten vleermuizen komen voor in de deelgebieden?
- Welke functie heeft het plangebied voor de aanwezige soorten vleermuizen?
- (Het onderzoek richt zich specifiek op de aanwezigheid van vliegroutes en de functie als essentieel foerageergebied);

- Is door de ingreep sprake van een negatief effect op aanwezige vliegroutes en essentieel foerageergebied van vleermuizen?
- Is door de ingreep sprake van een overtreding van de Wet Natuurbescherming?
- Is een ontheffing van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk alvorens de ingreep uit te kunnen voeren? Kan worden volstaan met aangepast werken?

Foerageergebied en vliegroutes

Op grond van het geringe aantal foeragerende dieren dat gedurende de veldbezoeken is waargenomen en de tijdsduur van het foerageren, is redelijkerwijs uit te sluiten dat het plangebied (een onderdeel van) essentieel foerageergebied voor vleermuizen vormt. Deze conclusie wordt gesterkt door het feit dat het plangebied een zeer beperkt oppervlak heeft en het aantal bomen en/of groenstructuren binnen het plangebied zeer gering is. Tenslotte bevindt zich voldoende alternatief foerageergebied in de directe nabijheid van het plangebied, namelijk een bosrijk gebied met diverse vennen ten noorden van het plangebied. Naar aanleiding van de veldbezoeken is eveneens vast komen te staan dat zich geen vliegroutes van vleermuizen in het plangebied of de directe nabijheid daarvan bevinden.

Het uitvoeren van de ingreep levert daarmee voor gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis geen overtreding van de Wet Natuurbescherming op.

Op grond van de weersomstandigheden ten tijde van de veldbezoeken, kunnen de conclusies van dit onderzoek redelijkerwijs als bestendig worden beschouwd.

Vervolgmaatregelen

De conclusies geven geen aanleiding om vervolgmaatregelen te treffen ten aanzien van foerageergebied en vliegroutes. Voor foeragerende dieren is voldoende alternatief gebied in de directe nabijheid van het plangebied voorhanden. De aanvraag van een ontheffing van de Wet Natuurbescherming is hiermee niet noodzakelijk. Op grond van de afwezigheid van vliegroutes en het geringe belang van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen, wordt een aangepaste werkmethode eveneens niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

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

4.2.8 Stikstofdepositie

Door Kragten is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de beoogde planontwikkeling. Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure dient te worden bepaald of als gevolg van dit initiatief significant negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Een van deze mogelijke beïnvloedingsfactoren is stikstofdepositie, waarvoor voorliggend onderzoek is uitgevoerd.

Ten behoeve van de berekening van de stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden is een rekenmodel opgesteld met behulp van Aeries Calculator, versie 2020. Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en de aanlegfase, op basis van uitgangspunten gebaseerd op expert judgement, blijkt dat de stikstofdepositie in de gebruiksfase niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het onderhavige plan zal geen relevante significante cumulatieve effecten veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt.

Ten gevolge van de aanlegfase bedraagt de stikstofdepositie niet meer dan 0,01 mol N/ha/jaar, berekend ter plaatse van het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het, op Bij12.nl gepubliceerde,

toetsingskader/uitgangspunt van maximaal 0,10 mol N/ha/jaar voor een project met alléén een tijdelijke stikstofdepositie voor de uitvoeringsduur van één jaar (equivalent van 0,05 mol N/ha/jaar gedurende maximaal 2 jaar). Deze redeneerlijn is getoetst door de landsadvocaat en door de provincies in het Bestuurlijk Overleg met de minister van LNV op 22 april 2020 onderschreven. Significante negatieve effecten kunnen derhalve worden uitgesloten.

Er is op basis van het voorgaand beschreven toetsingskader ten gevolge van de berekende stikstofdepositie geen sprake van een vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming waardoor het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

De rapportage 'Onderzoek Stikstof' van Kragten is opgenomen als bijlage K bij de toelichting. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal het onderzoek naar stikstofdepositie worden geactualiseerd.

Conclusie

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal aangetoond worden dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.9 Water

Door Kragten is een waterparagraaf opgesteld voor de planontwikkeling aan de Jasmijn te Valkenswaard. De aanleiding voor het opstellen van deze waterparagraaf is de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied. Op de planlocatie worden 10 woningen en een aantal paden en wegen gerealiseerd. De toename aan verharding bedraagt circa 2.810 m². Over dit oppervlak dient conform de Keur van Waterschap de Dommel een neerslaghoeveelheid van 60 mm geborgen te worden. Dit komt overeen met een hoeveelheid van 168,6 m³. Op basis van de zandige deklaag van de bodem wordt ingeschat dat de bodem goed infiltreert.

Bewoners zullen zelf verantwoordelijk zijn voor het verwerken van het hemelwater. De gemeente zal geen los hemelwaterriool aanleggen. In de openbare ruimte zal de berging worden aangelegd voor de verharding die daar wordt aangelegd. Het zal niet toegestaan worden om hemelwater aan te bieden aan het gemeentelijk riool. Hiervoor is gekozen omdat er in de openbare ruimte onvoldoende ruimte is voor de compensatie van alle verharding. Daarnaast is deze oplossing in lijn met het zorgplicht die bewoners hebben wat betreft hemelwater.

De GHG is vastgesteld op een hoogte van 22,3 m + NAP (circa 1,5m - maaiveld). De bergingsvoorziening mag niet dieper dan dit niveau aangelegd worden.

De rapportage van de waterparagraaf is opgenomen als Bijlage E bij de toelichting.

4.2.10 Aanmeldnotitie m.e.r.

Op 1 april 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit Besluit is dat voor elk project dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r., ook als de genoemde indicatieve drempelwaarden niet worden overschreden, een het bevoegd gezag dient te beoordelen of er een m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Dit besluit dient expliciet te zijn genomen voordat het ontwerp bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of wanneer het een aaneengesloten

gebied van 2.000 of meer woningen betreft. Het planvoornemen ligt ruim onder de plan-drempels waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is. Het initiatief betreft namelijk de realisatie van 10 woningen in een gebied met een oppervlakte van circa 1,4 hectare. Omdat de bovengenoemde (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet overschreden worden, kan worden volstaan met het uitvoeren een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

De aanmeldnotitie m.e.r. is als Bijlage N bij de toelichting opgenomen. Hierin wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling aan de Jasmijn te Valkenswaard niet leidt tot belangrijke nadelige milieueffecten voor de omgeving. Het nemen van aanvullende mitigerende of compenserende maatregelen is niet aan de orde.

Het bevoegd gezag wordt op grond van de aanmeldnotitie gevraagd in te stemmen met de conclusie dat een nadere analyse in een MER/m.e.r.- beoordeling niet noodzakelijk is.

5 Planbeschrijving

5.1 Stedenbouwkundige structuur

De planlocatie is gelegen aan de rand van Het Gegraaf en zal ruimte bieden aan 10 vrijstaande gebouwde woningen. Bij de invulling van het plangebied is aansluiting gezocht bij de bestaande structuur en woningtypologie van de Jasmijn en de Hazelaar.

5.2 Verkaveling

De invulling van de locatie zal bestaan uit 10 vrijstaande woningen. De woningen zijn allemaal gesitueerd aan een woonstraat. Hierbij worden 7 woningen ontsloten via de Jasmijn en 3 via de Hazelaar. De Jasmijn blijft doodlopend voor auto's met een keermogelijkheid in het plangebied, waardoor geen doorgaand verkeer mogelijk is.

Om de bereikbaarheid voor voetgangers te verbeteren is een verbinding, in de vorm van een voetpad, tussen de Jasmijn en de Hazelaar geprojecteerd. De loopafstanden vanaf de nieuwe te bouwen woningen zijn dusdanig dat deze als niet acceptabel worden gezien. Door de verbinding is sprake van een voetvriendelijke inrichting.

Als afbeelding 14 is een mogelijke verkaveling opgenomen (voorbeeldverkaveling). De woningen zullen, in aansluiting op de omgeving bestaan uit maximaal twee lagen en een kap.



Afbeelding 14: Voorbeeldverkaveling

5.3 Groen en water

Groen

Het noordelijk gelegen urnenveld bestaat uit een bosgebied. Dit gebied zal niet aangetast worden. Uitgangspunt voor het ontwerp is dat de bestaande waardevolle bomen aan de oostzijde van het plangebied behouden zullen worden. Deze bomen zullen in de nieuwe situatie als buffer dienen tussen de nieuwe woningen en de activiteiten ten oosten van de planlocatie. Tussen de bestaande woningen aan de Jasmijn en de nieuwe woningen zal een ruime groene buffer opgenomen worden die niet doorsneden zal worden door auto-verkeer. Aan zuidzijde van het plangebied zal ook een groene zone behouden blijven waardoor er een groene kamer ontstaat waar de 10 woningen in geplaatst kunnen worden.

Ten oosten van het plangebied zal een verbinding gemaakt worden die aan de zuidzijde aansluit op de Pastoor Heerkensdreef en aan de noordzijde op een bestaand pad. Deze verbinding kan gebruikt worden om het terrein te bereiken ten noorden van het urnenveld, dat in gebruik is door de hondensportvereniging.

Afwatering

Bewoners zullen zelf verantwoordelijk zijn voor het verwerken van het hemelwater. Bij de woningen moeten op eigen terrein een infiltratievoorziening gerealiseerd worden die voldoende water kan verwerken. De gemeente zal geen los hemelwaterriool aanleggen. In de openbare ruimte zal de berging worden aangelegd voor de verharding die daar wordt aangelegd. Het zal niet toegestaan worden om hemelwater aan te bieden aan het gemeentelijk riool. Hiervoor is gekozen omdat er in de openbare ruimte onvoldoende ruimte is voor de compensatie van alle verharding. Daarnaast is deze oplossing in lijn met het zorgplicht die bewoners hebben wat betreft hemelwater.

5.4 Verkeerstructuur en parkeren

Verkeerstructuur auto

De huidige verkeersstructuur zal zoveel mogelijk behouden blijven. De woningen in het plangebied zullen ontsloten worden vanaf de Hazelaar/Koningsvaren en de Jasmijn. Er zal geen ontsluitingsroute gecreëerd worden via de Pastoor Heerkensdreef voor het autoverkeer. Door vast te houden aan een langzaamverkeerverbinding op een deel van de Pastoor Heerkensdreef ontstaat direct een looproute van en naar de BSO waarbij men geen autoverkeer hoeft te kruisen. Daardoor is een veilige route voor voetgangers van/naar het parkeerterrein bij de BSO gegarandeerd.

In de nieuwe situatie zal de Jasmijn een verkeersluwe weg blijven. De huidige Jasmijn zal doorgetrokken worden en in het plangebied voorzien worden van een keermogelijkheid zodat de afvaldienst en hulpdiensten kunnen keren. De weg blijft doodlopend voor auto's.

Verkeerstructuur langzaam verkeer

Voor het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) is het van belang dat er goede voorzieningen zijn. Deze moeten voorzien in directe verbindingen, waarbij omrijden zoveel mogelijk wordt beperkt. Op deze manier stimuleert de gemeente gebruikers met de fiets of te voet te gaan en niet voor elke rit de auto te pakken. Zeker als de voorzieningen voor autoverkeer beperkt zijn.

Om de bereikbaarheid voor voetgangers te verbeteren is een verbinding, in de vorm van een voetpad, tussen de Jasmijn en de Hazelaar noodzakelijk. De loopafstanden vanaf de nieuwe te bouwen woningen zijn dusdanig dat deze als niet acceptabel worden gezien.

Door het groengebied, ten westen van de BSO, is een voetpad ingetekend. Een separaat fietspad naast het voetpad wordt niet als meerwaarde gezien, aangezien de route via de Hazelaar reeds voldoet.

Verkeersintensiteiten

In het plan worden 7 woningen ontsloten via de Jasmijn en 3 via de Hazelaar/Koningsvaren, waardoor de extra verkeersbewegingen verdeeld worden en het aantal zowel vanuit de westkant alsook vanuit de zuidkant beperkt blijft. Uitgaande van maximaal 7 autobewegingen per woning zal er sprake zijn van een maximale toevoeging van 49 verkeersbewegingen per etmaal via de Jasmijn en 21 verkeersbewegingen per etmaal via De Hazelaar/Koningsvaren. Deze lage extra intensiteiten kunnen de bestaande wegen goed verwerken. Er is daarom ook geen aanleiding om de verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied aan te passen.

Duurzaam veilig

Gronden met de bestemming Verkeer dienen zoveel mogelijk ingericht te zijn volgens de principes van Duurzaam Veilig. De CROW heeft hier richtlijnen voor opgesteld onder de naam Duurzaam Veilig Verkeer. In de gemeente Valkenswaard dienen deze richtlijnen van het CROW gevolgd te worden.

Parkeren

Normen

Binnen het plangebied dient de totale parkeeroplossing gerealiseerd te worden. Voor de berekening van het parkeren wordt gebruik gemaakt van de parkeercijfers uit de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard - Beleidsregels naar aanleiding van de bouwverordening van de Gemeente Valkenswaard' van de Gemeente Valkenswaard (19 oktober 2008).

In Valkenswaard worden voor de bepaling van de toe te passen parkeernormen drie deelgebieden gehanteerd (Centrum, Schil en Rest bebouwde kom). Per deelgebied zijn per type woning parkeernormen bepaald.

Het plangebied Jasmijn is gelegen in het deelgebied 'Rest bebouwde kom'. In het plangebied zijn 10 vrijstaande woningen geprojecteerd. De vrijstaande woningen vallen in de nota onder 'Woningen type I'.

Voor woningen die onder type I vallen in het gebied 'Rest bebouwde kom' geldt de volgende norm:

- Woningen type I: 2,00 pp/woning waarbij 0,3 pp per woning is gereserveerd voor bezoekers.

Ten behoeve van de 10 woningen die toegevoegd worden in het plangebied moeten conform de geldende parkeernorm 20 parkeerplaatsen gerealiseerd worden (10 x 2 parkeerplaatsen). Voor het bezoekersparkeren wordt uitgegaan van 0,3 pp/woning. Om voor het bezoekers parkeren voldoende parkeerplaatsen te hebben zullen (10*0,3=) 3 parkeerplaatsen langs de straat geplaatst moeten worden.

Parkeren in het plan

Per woning zullen twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Hiermee is de parkeerbehoefte ten behoeve van de toe te voegen woningen in het plangebied in principe opgelost. Daarnaast is in de voorbeeldverkaveling langs de rijweg voldoende ruimte om 3 parkeerplaatsen in te passen ten behoeve van het parkeren van bezoekers. Parkeren kan goed opgelost worden binnen de grenzen van het plangebied.

5.5 Beeldkwaliteit

Karakteristiek

Met voorliggend voornemen wordt aangesloten op de stedenbouwkundige karakteristiek van de bestaande woonstraten rondom het plangebied. De gemeente is voornemens om in dezelfde karakteristiek en met gelijk kwaliteitsniveau de bestaande woonstraten uit te breiden. Middels de regels van het nieuwe bestemmingsplan wordt gezorgd dat bouw-, en gebruiksmogelijkheden van de gronden overeenkomen met die van de bestaande woonstraten. Ten aanzien van de architectuurkeuze bestaat de mogelijkheid om met een eigen architect een woning te gaan ontwerpen. De gemeente Valkenswaard vindt het hierbij van belang niet al te strikt op de uitstraling en architectonische uitwerking regie te hebben. Wel is het van belang dat er aansluiting wordt gezocht op de woningen in de bestaande woonbuurt.

Beeldkwaliteitsplan als leidraad voor welstandstoetsing

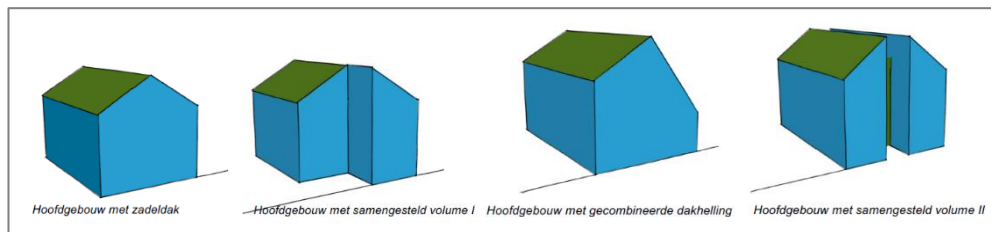
Om de bandbreedte aan te geven waarbinnen de ontwerp vrijheid ligt als het gaat om de vormtaal, materiaalkeuze en kleurstelling is een beeldkwaliteitsplan voor de planlocatie opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt afzonderlijk vastgesteld door de gemeenteraad en vormt daarmee de leidraad voor welstandstoetsing. Het betreft een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als Bijlage O van de toelichting.

Minimale bandbreedte

De minimale bandbreedte voor de architectonische uitwerking bestaat uit drie onderdelen:

- vormtaal van de hoofdgebouwen
- materiaalkeuze van de hoofdgebouwen en
- kleurstelling van de hoofdgebouwen.

In het beeldkwaliteitsplan wordt daar nader op ingegaan.



Afbeelding 15: Alle nieuwe woningen dienen voorzien te zijn van een zadeldak en kunnen bestaan uit een samengesteld volume. Dit kan op meerdere manieren worden uitgewerkt in bouwplannen. Bovenstaande schema's zijn niet uitputtend. Er wordt een eigentijdse, moderne architectuur nagestreefd. (bron: Beeldkwaliteitsaspecten Jasmijn)

6 Uitvoeringsaspecten

6.1 Handhaving

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

Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 7.1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders zorgdragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Wro. Uitvoering van de bestuursrechtelijke handhaving geschiedt conform de gemeentelijke handhavingsstrategie, die opgenomen is in het handhavingsbeleidsplan. Daarnaast vallen overtredingen van het bestemmingsplan onder de Wet op de economische delicten. Het betreft hier de activiteiten die in de planregels worden genoemd onder gebruiksverbod en bouwverbod. Deze strafrechtelijke handhaving is in het leven geroepen om ernstige onomkeerbare gevolgen, zoals het afbreken van monumentale panden, te voorkomen.

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

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet eenieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Inzichtelijke en realistische regeling. Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet, niet onnodig beperkend of inflexibel en goed controleerbaar. De regels behoren dan ook niet meer dan noodzakelijk is te regelen.
4. Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De rechtssituatie gaat specifiek een rol spelen als in het kader van toezicht en handhaving teruggegrepen moet worden op het overgangsrecht, zoals dat in het geldend bestemmingsplan is beschreven. Op grond van het overgangsrecht is met

objectieve feiten vast te stellen hoe de rechtssituatie is en of er bouw- en of gebruiksregels worden overtreden.

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

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de planvorming en de uitvoering van de in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling zijn privaatrechtelijk geregeld. Hierdoor is een exploitatieplan niet nodig.

7 Juridische regeling

7.1 Algemeen

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

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

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

7.2 Artikelsgewijze toelichting

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

7.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Bouwperceel

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

Voorgevelrooilijn

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk

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

Bij bijbehorende bouwwerken geldt in principe dezelfde filosofie. Verder wordt daarbij aanvullend een maximale dakhelling voorgeschreven om het éénlaagse karakter te benadrukken, mede om de belendende (woon-)percelen een bescherming in hun woon- en/of gebruiksgenot te bieden. Uitgangspunt is te voorkomen, dat belendingen worden geconfronteerd met relatief lange wanden die hoger zijn dan 3,5 meter. Beperkte topgevels zijn acceptabel. De dakhelling heeft bovendien de functie van regulerende factor in de zon-/lichtbelemmering.

7.2.2 Bestemmingsregels

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

Artikel 3 Groen

Deze gronden zijn bestemd voor plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen met daaraan ondergeschikt voet- en fietspaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-beschermd archeologisch rijksmonument' is een urnenveld gelegen. Deze aanduiding heeft in voorliggend bestemmingsplan een signalerende functie. De bescherming van rijksmonumenten is geregeld in de Erfgoedwet.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen. Gebouwen en parkeervoorzieningen zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Groen'.

Artikel 4 Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor voor- en zijtuinen alsmede voor in- en uitritten voor woningen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de gronden als tuin.

Situaties met tuinen op de hoek van een straat leveren vrijwel altijd discussie op met betrekking tot verkeersveiligheid en stedenbouwkundige aspecten. Hoe moet hiermee worden omgegaan? De algemene wijze van bestemmen gaat uit van het principe dat de voortuinen en gedeelten van zijtuinen de bestemming 'Tuin' krijgen en de resterende gronden de betreffende hoofdbestemming ('Wonen').

De grens tussen de bestemming 'Tuin' en de aangrenzende bestemming wordt conform een vaste standaard getekend. Vergunningvrij bouwen is op 1 meter achter de voorgevel toegestaan. De bestemming 'Tuin' is daarom op zijpercelen getekend tot op 1 meter achter de voorzijde van het bouwvlak van de aangrenzende bestemming. Binnen deze bestemming bedraagt de bouwhoogte van een erfafscheiding maximaal 1 meter.

De bestemming voorziet in een regeling voor het bouwen van aanbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw (erkers). De diepte van de aanbouwen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1,5 meter.

Artikel 5 Verkeer

Deze bestemming geldt voor wegen, straten en pleinen, voet- en fietspaden ten behoeve van de afwikkeling van alle verkeer. Daarnaast zijn binnen deze bestemming parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan. Verder zijn binnen deze bestemming naast geluidwerende en waterhuishoudkundige voorzieningen ook nuts- en speelvoorzieningen toegestaan.

Artikel 6 Wonen

Deze bestemming geldt voor alle woningen in het plangebied met bijbehorende zij- en achtertuinen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-beschermd archeologisch rijksmonument' is een urnenveld gelegen. Deze aanduiding heeft in voorliggend bestemmingsplan een signalerende functie. De bescherming van rijksmonumenten is geregeld in de Erfgoedwet.

Hoofdgebouwen

De hoofdbebouwing is vastgelegd in bouwvlakken. Zo is de maatvoering, situering en de vorm van de hoofdgebouwen vastgelegd. Ook het maximumaantal woningen dat binnen het bouwvlak is toegestaan is op de verbeelding aangegeven. Uitbreiding van hoofdgebouwen over twee bouwlagen mag uitsluitend plaatsvinden binnen de bouwvlakken.

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken, erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw gerealiseerd worden. De hoeveelheid te realiseren bijbehorende bouwwerken gelegen buiten het bouwvlak is in de regels opgenomen. Tevens is in de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale dakhelling van 45 graden opgenomen. De bouwhoogte is gemaximaliseerd op 5,5 meter.

Begrenzing Woon- en Tuinbestemming

De algemene wijze van bestemmen gaat uit van het principe dat de voortuinen en gedeelten van zijtuinen de bestemming 'Tuin' krijgen en de resterende gronden de bestemming 'Wonen'. De tuinbestemming is tot op een afstand van 1 meter achter de voorzijde van het

bouwvlak van de woonbestemming gelegd.

Goothoogte en bouwhoogte

De maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw is in het bouwvlak aangegeven met behulp van een maatvoeringsaanduiding. De goot- en bouwhoogte geldt voor het (deel van het) bouwvlak, waaraan het op de verbeelding gekoppeld is. Boven de maximaal toegestane goothoogte is op grond van de bouwregels nog maximaal één bouwlaag toegestaan, waarmee voorkomen wordt dat in de kap twee of meer woonlagen gerealiseerd kunnen worden. De maximale goot- en bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken is opgenomen in de regels.

Aan-huis-verbonden beroepen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan-huis-verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan tot een oppervlakte van 35 m², mits voldaan wordt aan de eisen zoals opgenomen in de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Wonen'. Het bevoegd gezag kan in afwijking hiervan een omgevingsvergunning verlenen tot een oppervlakte van maximaal 75 m². Belangrijke voorwaarden daarbij zijn onder andere dat er geen ernstige of onevenredige hinder van het woonmilieu mag optreden en dat de afwikkeling van het verkeer niet nadelig wordt beïnvloed. Ook de parkeerdruk mag niet onaanvaardbaar toenemen door het aan-huis-verbonden beroep. Het gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning of onafhankelijke woonruimte is in beginsel niet toegestaan.

Waterberging

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels die erop toeziet dat er voldoende waterberging in het plangebied gecreëerd en in stand gehouden wordt

Geluidswerende tuinmuur

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van een geluidswerende tuinmuur. Deze voorwaardelijke verplichting heeft betrekking op het tegengaan van geluidsoverlast ten gevolge van geluid dat geproduceerd op het terrein van het zwembad. Er mag ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-voorwaardelijke verplichting 1' alleen gewoond worden als ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidswerende tuinmuur' in de bestemming Wonen en Tuin, een gesloten geluidswerende voorziening met een massa van 10 kg/m³, een hoogte van minimaal 3,20 meter en een lengte van minimaal 53 meter wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter of 0,5 meter bij esdek onder maaiveld. Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 1000 m².

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

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

Ondergeschikte bouwdelen

In artikel 8.2 is opgenomen, dat ondergeschikte bouwdelen bij het meten buiten beschouwing worden gelaten, mits aan een tweetal voorwaarden wordt voldaan. Er is een niet-limitatieve opsomming gegeven van ondergeschikte bouwdelen. De reden van "buiten beschouwing laten" is gebaseerd op de volgende feiten. Om de contouren van de stedenbouwkundige massa te toetsen, zijn ondergeschikte bouwdelen die niet representatief zijn voor de massa en verschijningsvorm van een gebouw, van mindere betekenis. In deze context is het niet gerechtvaardigd om in de gegeven situatie van een maatoverschrijding te spreken die niet tolerabel is. Tot openbare ruimten worden de openbare weg en openbaar groen gerekend. Voor het garanderen van veiligheid dienen maatafwijkingen hier apart in beschouwing te worden genomen; een directe toelaatbaarheid is in deze gevallen minder gewenst.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 13 Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure opgenomen die gevolgd moet worden bij het stellen van nadere eisen.

Artikel 14 Overige regels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot parkeren en laden/lossen.

7.2.3 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde

voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 16 Slotregel

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

8 Overleg en inspraak

8.1 Omgevingsdialoog

Op 23 februari is een digitale omgevingsdialoog georganiseerd door de gemeente Valkenswaard. Geïnteresseerden konden tijdens de onlinebijeenkomst vragen stellen en opmerkingen plaatsen met betrekking tot het ontwerp voor de planlocatie. Tijdens de bijeenkomst zijn de uitgangspunten van het plan gepresenteerd en zijn verschillende varianten voor de inrichting gepresenteerd. Als onderdeel van de omgevingsdialoog is naast een digitale bijeenkomst ook een informatiepagina ingericht op de website van de gemeente. Via deze pagina konden mensen vragen stellen of opmerkingen plaatsen. Een verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen als Bijlage P van de toelichting.

8.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan “Jasmijn” heeft voor een periode van vier weken, van 11 mei 2021 tot en met 8 juni 2021, digitaal ter inzage gelegen. Hiervan is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaard Weekblad en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan was digitaal te raadplegen via de websites www.ruimtelijkplannen.nl en www.valkenswaard.nl/ruimtelijkplannen.

Tijdens de periode van terinzagelegging is eenieder de gelegenheid geboden om een inspraakreactie in te dienen. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg (op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. De vooroverlegreacties en de inspraakreacties zijn beschreven in een inspraakverslag. Dit verslag is als Bijlage Q opgenomen bij de toelichting.

In totaal zijn gedurende de periode van terinzagelegging 13 inspraakreacties binnengekomen. Deze inspraakreacties zijn tijdig ingediend en daarom ontvankelijk verklaard. In het inspraakverslag zijn de inspraakreacties geanonimiseerd en beknopt weergegeven, waarna de reactie van de gemeente is geformuleerd. Naast inspraakreacties zijn er ambtelijke aanpassingen voorgesteld voor het bestemmingsplan. De inspraakreacties die aanleiding gaven om het bestemmingplan aan te passen zijn in voorliggend bestemmingsplan verwerkt.

Het plan is naar aanleiding van de inspraakreacties gewijzigd. Het gewijzigde plan is op 4 december aan de omwonenden toegelicht.

8.3 Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Jasmijn’ heeft voor een periode van zes weken, van 28 december 2023 t/m 7 februari 2024 digitaal ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites www.valkenswaard.nl/ruimtelijkplannen en www.ruimtelijkplannen.nl. Het bestemmingsplan was ook te raadplegen op de schermen in de hal van het gemeentehuis van Valkenswaard, de Hofnar 15, via de computers bij ontmoetingscentrum De Belleman, Bruninckxdal 2 in Dommelen en de Bibliotheek, de Hofnar 12 in Valkenswaard en op de digitale informatiezuil in het Dorpshuis aan de Dorpsstraat 55 in Borkel en Schaft. Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in het gemeenteblad en het Valkenswaard Weekblad.

Het plan is daarnaast in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Provincie Noord-Brabant en het waterschap De Dommel hebben geen zienswijzen ingediend.

In totaal zijn gedurende de periode van terinzagelegging zes zienswijzen binnengekomen. In bijlage R zijn de zienswijzen weergegeven en beantwoord. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Naast zienswijzen zijn in bijlage R tevens ambtelijke wijzigingen opgenomen die verwerkt zijn in voorliggend bestemmingsplan.

8.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan zal worden vastgesteld door de gemeenteraad van Valkenswaard.

8.5 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.