

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Waalre

Ontwerp bestemmingsplan “Molenstraat - Dreefstraat” te Waalre



Gemeente Waalre

Ontwerp bestemmingsplan “Molenstraat - Dreefstraat” te Waalre

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.0866.BP.00157-0201
d.d. : 14-04-2016

Projectleider:	dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Collegiale toets:	dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Status:	ontwerp

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4	Leeswijzer	7
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Omgeving plangebied	9
2.3	Huidig gebruik plangebied.....	9
3	VIGEREND RUIMTELIJK BELEIDSKADER	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Nationaal beleid.....	13
3.3	Provinciaal beleid.....	18
3.4	Gemeentelijk beleid	34
4	PLANBESCHRIJVING	45
4.1	Inleiding	45
4.2	Planbeschrijving deelgebied 'De Smaragd'	45
4.3	Planbeschrijving deelgebied percelen Dreefstraat.....	48
4.4	Planbeschrijving deelgebied percelen Smeleweg.....	49
5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	51
5.1	Inleiding	51
5.2	Bodem.....	51
5.3	Waterhuishouding	53
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	58
5.5	Flora en fauna.....	64
5.6	Akoestiek	66
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	67
5.8	Geurhinder	69
5.9	Externe veiligheid	69
5.10	Kabels en leidingen.....	71
5.11	Luchtkwaliteit	71
5.12	Verkeer en parkeren	72
5.13	Duurzaamheid	73
5.14	<u>Toetsing Besluit m.e.r.</u>	74
6	JURIDISCHE PLANOPZET	77
6.1	Algemene opzet.....	77
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan	77
6.3	Bestemmingsplanregels	77

7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	81
7.1	Inleiding	81
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet.....	81
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	83
8.1	Inspraak.....	83
8.2	Vooroverleg	83
8.3	Vaststellingsprocedure	83
8.4	Beroep.....	83

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1:	<i>Inrichtingsplan De Smaragd, Rob Wagemakers Landschapsarchitect bnt, 25 oktober 2012</i>
Bijlage 2:	<i>Verkennd bodemonderzoek aan de Molenstraat – Dreefstraat te Waalre, Milon bv, 17 november 2010</i>
Bijlage 3:	<i>Verkennd bodemonderzoek aan de Smeleweg 2 te Waalre, Milon bv, 13 juli 2012</i>
Bijlage 4:	<i>Verkennd bodemonderzoek aan de Dreefstraat 51, 53 en ongenummerd te Waalre, Milon bv, 17 augustus 2012</i>
Bijlage 5:	<i>Watertoets ter plaatse van de Molenstraat – Dreefstraat te Waalre, Milon, mei 2013</i>
Bijlage 6:	<i>Bureauonderzoek Molenstraat – Dreefstraat te Waalre, Synthegra bv, 18 november 2010</i>
Bijlage 7:	<i>Bureauonderzoek Molenstraat – Dreefstraat te Waalre, Synthegra bv, 1 juni 2011</i>
Bijlage 8:	<i>Programma van Eisen, Synthegra bv</i>
Bijlage 9:	<i>Adviesnotitie (Quickscan) Dreefstraat – Smeleweg te Waalre, Synthegra bv, 5 juni 2012</i>
Bijlage 10:	<i>Waalre Molenstraat / Dreefstraat, Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet, Buro Maerlant, 10 juli 2012</i>
Bijlage 11:	<i>Bouwplan Molenstraat – Dreefstraat in Waalre, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Wet geluidhinder, Schoonderbeek en Partners Advies bv, 5 juni 2013</i>
Bijlage 12:	<i>Milieuozonering Molenstraat – Dreefstraat, Schoonderbeek en Partners Advies bv, 2 november 2012</i>
Bijlage 13:	<i>Akoestisch onderzoek planlocatie 'De Smaragd' in Waalre, Schoonderbeek en Partners Advies bv, 6 februari 2013</i>
Bijlage 14:	<i>Onderzoek Wet geurhinder en veehouderij, Schoonderbeek en Partners Advies bv, 4 november 2010</i>
Bijlage 15:	<i>Onderzoek ladder voor duurzame verstedelijking, Stec Groep, 29 mei 2015</i>
Bijlage 16:	<i>Voortoets Nbw 1998, Compositie 5 stedenbouw bv, 13 oktober 2015</i>
Bijlage 17:	<i>Nota van beantwoording Inspraakreacties</i>

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Ruimte voor Ruimte is voornemens woningbouwproject 'De Smaragd' te ontwikkelen aan de zuidwestzijde van de kern Waalre. Het project betreft de ontwikkeling van 42 woningen waaronder een aantal ruimte-voor-ruimte woningen. De ontwikkeling is een uitwerking van de gemeentelijke gebiedsvisie 'Kansen voor nieuwe combinaties, visie op de westrand van Waalre-dorp'. De visie geeft aan dat een duurzame afronding van de kern wenselijk is vanuit landschappelijk oogpunt. Momenteel ontbreekt er een ruimtelijke samenhang in het plangebied en directe omgeving. De ontwikkeling van de locatie volgens het inrichtingsprincipe 'versterking door ontwikkeling' draagt er toe bij dat de aangrenzende functies op een duurzame wijze met elkaar worden verbonden en vormt tevens de verbinding tussen het bebouwde gebied en het buitengebied. Op basis van de uitgangspunten in de gebiedsvisie is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor het woningbouwproject 'De Smaragd'. Door deze woningbouwontwikkeling gaan de reeds bestaande woningen aan de Dreefstraat en de nieuw te realiseren woningen in het gebied een samenhangend plan vormen en een passende landschappelijke overgang vanuit het dorp naar het Dommeldal.

Doel

Het bestemmingsplan "Molenstraat – Dreefstraat" is opgesteld om een passende juridische regeling te bieden voor dit deel van de dorpsrand van Waalre. Het onderhavige bestemmingsplan omvat het totale gebied tussen de Molenstraat en de Dreefstraat in de westelijke dorpsrand van Waalre; inhoudende zowel de te ontwikkelen 42 woningen in het plangebied 'De Smaragd' als een aantal bestaande woningen aan de Dreefstraat en 2 bestaande en 2 nieuwe woningen aan de Smeleweg / Molenstraat. De bestaande woningen aan de Dreefstraat zijn momenteel niet conform het huidige gebruik danwel het huidige bebouwingsbeeld bestemd. Het bestemmingsplan "Molenstraat – Dreefstraat" biedt een passende regeling waardoor deze illegale situatie wordt opgeheven.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van de kern Waalre. De ligging van het plangebied is aangegeven op de topografische kaart, de begrenzing van het plangebied is weergegeven op de satellietfoto. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Molenstraat, aan de oostzijde door de Smeleweg. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Dreefstraat. Tenslotte wordt het plangebied aan de westzijde begrensd door enkele agrarische percelen, door de achterzijde van de percelen Dreefstraat 51 t/m 55 en door de zijdelingse perceelsgrens van het perceel Molenstraat 48.



Satellietfoto met weergave ligging plangebied ten opzichte van de omgeving



Uitsnede van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, 1^e herziening" van de gemeente Waalre. Het gedeelte van het plangebied waarvoor dit bestemmingsplan vigeert is blauw omkaderd. Met een rode contour is de bestaande bebouwing aan de Dreefstraat weergegeven waaraan goedkeuring is onthouden door de provincie.

Ten aanzien van de woningbouwlocatie 'De Smaragd' betreft het de kadastrale percelen bekend onder gemeente Waalre sectie 02A, nummers 541, 3868, 4665, 1719 en 1720. Daarnaast betreft het de percelen aan de Dreefstraat kadastraal bekend onder de gemeente Waalre sectie 02A, nummers 4490, 1401 en 4916, het perceel Smeleweg 2 (kadastraal gemeente Waalre sectie 02A, nr. 4664) en het perceel Molenstraat 44 (kadastraal gemeente Waalre sectie 02A, nr. 3197).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeren drie verschillende bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan "Buitengebied, 1^e herziening", 2004

Voor het grootste deel van het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan "Buitengebied, 1^e herziening", vastgesteld op 17 februari 2004 en goedgekeurd op 28 september 2004. Het plangebied kent in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch met landschappelijke waarde 1', 'Woondoeleinden', 'Tuin 1' en 'Tuin 2'. Aan de toegekende woonbestemming op de percelen Dreefstraat 51, 53 en 55 is goedkeuring onthouden door de provincie.

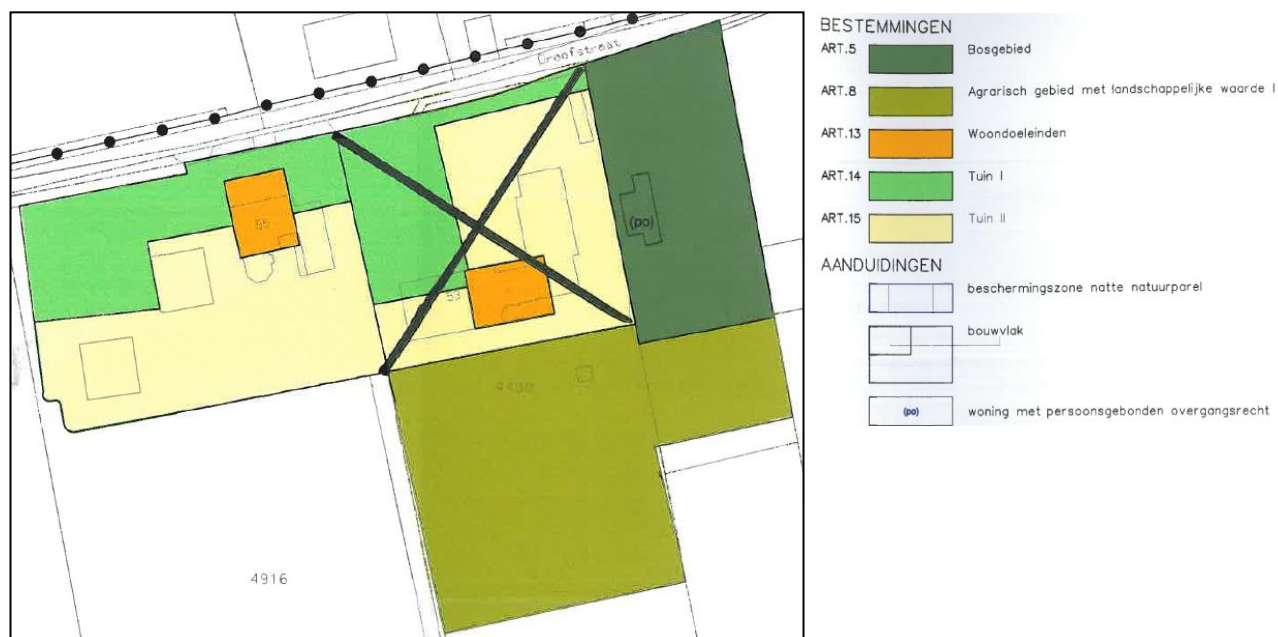
De gronden ten behoeve van het nieuwe woongebied 'De Smaragd' hebben in het bestemmingsplan "Buitengebied, 1^e herziening" de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarde 1'. De gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsuitoefening ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf, behoudens de uitoefening van het glastuinbouwbedrijf met bijbehorende voorzieningen. Daarnaast is het bestemd voor de bescherming van het open karakter van het landschap en extensief dagrecreatief medegebruik. Het realiseren van woningen is niet mogelijk binnen deze bestemming.

De percelen op de hoek Smeleweg / Molenstraat hebben de bestemming 'Woondoeleinden', 'Tuin 1' en 'Tuin 2'. Binnen het bestemmingsvlak in de bestemming 'Woondoeleinden' is niet meer dan 1 woning toegestaan. Het realiseren van twee nieuwe woningen aan de Smeleweg is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan "Buitengebied, 2^e partiële herziening", 2009

Voor de percelen Dreefstraat 51, 53 en 55 is het bestemmingsplan "Buitengebied, 2^e partiële herziening" opgesteld. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 september 2009. Het perceel Dreefstraat 51 is hierin bestemd als 'Bosgebied' met daarin de woonwag bestemd op basis van een persoonsgebonden overgangsrecht. Het overgangsrecht is beperkt tot diegenen die op de peildatum het gebouw bewonen.

Het perceel Dreefstraat 55 heeft in het bestemmingsplan "Buitengebied, 2^e partiële herziening" de bestemming 'Woondoeleinden', 'Tuin I' en 'Tuin II'. Binnen de bestemming is een woning toegestaan met een inhoud van maximaal 450 m³, met uitzondering van bestaande woningen waarbij een eenmalige uitbreiding van 10% van de bestaande inhoud is toegestaan, tot een maximum van 600 m³. De omvang van de bestaande woning bedraagt 643 m³. Het bouwvlak



Uitsnede van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, 2^e partiële herziening" van de gemeente Waalre. Het gedeelte van het plangebied waarvoor een afwijkingsbesluit is genomen door de provincie, en derhalve niet in werking is getreden, is voorzien van een zwart kruis.



Agrarisch gebruik II.

Op deze gronden mogen worden ongericht;
Woningen en andere gebouwen uitsluitend ten behoeve
van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:

Uitsnede plankaart van het vigerende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in hoofdzaken, herziening 1963". Het bebouwingscluster waarin het perceel Dreefstraat 53 is gelegen is blauw gemarkeerd.

van de woonbestemming in het bestemmingsplan is niet conform de situering en omvang van de bestaande woning. Het bestemmingsplan "Molenstraat – Dreefstraat" voorziet in een juiste situering van het bouwvlak voor de woning overeenkomstig de huidige situatie.

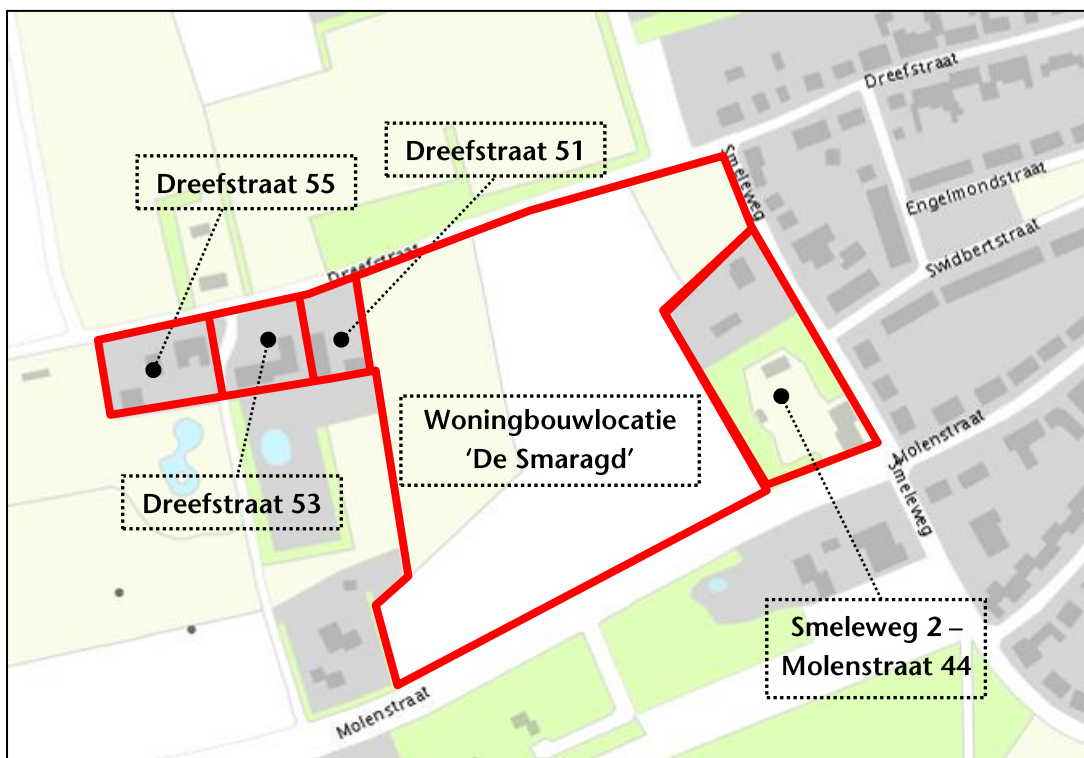
Ten aanzien van perceel Dreefstraat 53 heeft de provincie Noord-Brabant een reactieve aanwijzing gegeven. De onderhavige bestemmingsregeling is voor dit gedeelte van het plangebied niet in werking getreden.

Bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in hoofdzaken, herziening 1963", 1963

In verband met een reactieve aanwijzing van de provincie op het bestemmingsplan "Buitengebied, 2^e partiële herziening" voor de Dreefstraat 53, geldt voor het perceel het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in hoofdzaken; herziening 1963" en is het bestemd als 'Agrarisch gebruik II'. Binnen deze bestemming is een burgerwoning niet toegestaan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Tenslotte beschrijft hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 de resultaten uit de inspraak en het overleg.



Onderdelen plangebied weergegeven op een vereenvoudigde weergave van de topografische kaart. Bron: Kadaster



Luchtfoto plangebied, vanuit het noordwesten

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke structuur van het plangebied beschreven. De ruimtelijke structuur wordt beschreven aan de hand van een korte (historische) beschrijving van de gemeente en dorpskern Waalre en een beschrijving van de huidige inrichting en gebruik van het plangebied.

2.2 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwest-rand van de kern Waalre. Het plangebied betreft een duidelijk begrensde ruimte, aan de oostzijde begrensd door de bebouwing aan de Smeleweg, aan de noordzijde door beplanting langs het sportcomplex, aan de westzijde door agrarisch gebied en aan de zuidzijde door de bomen langs de Molenstraat. De kern Waalre is de laatste 100 jaar flink uitgebreid en heeft de buurtschappen Heuvel, Hoogstraat en Bolksheuvel in zich opgenomen. De groei naar het westen is beperkt gebleven. Hierdoor ligt het historisch hart van de kern relatief dicht tegen het buitengebied aan. Hier ligt ook het sportcomplex. Het deel van de dorpsrand ten zuiden van de Molenstraat is begrensd met een stevige strook bos. In de omgeving van het plangebied staan enkele agrarische gebouwen en bedrijven. Het aangrenzende landschap wordt daarnaast vooral gevormd door houtwallen, bosjes, solitaire bomen of groepjes bomen en oude akkerbouwcomplexen. Het landschap is een typisch Brabants dekzandlandschap met de driedeling beekdal, flank met voormalige akkers en hoge dekzandrug. Er is een sterke noord-zuidgerichtheid die over het algemeen goed herkenbaar is in de beekloop, het wegenpatroon, de dorps- en bosrand en de noord-zuid gerichte vergezichten.

2.3 Huidig gebruik plangebied

Het plangebied kent overwegend een agrarisch gebruik als akker en een schapenwei met daarop een schuurtje/stal. Het perceel op de hoek Dreefstraat – Smeleweg is braakliggend en kan beschouwd worden als een 'gat' in de morfologische structuur van de Smeleweg. Het woningbouwproject 'De Smaragd' is gelegen op de agrarische gronden en het braakliggend perceel aan de Smeleweg. In dit deel van het plangebied is er geen sprake van noemenswaardige opgaande begroeiing.

De percelen Smeleweg 2 en Molenstraat 44 betreffen twee woonpercelen. Het zijn zeer ruime kavels waarop naast de woningen diverse bouwwerken staan. De percelen hebben een overwegend groene inrichting als tuin bij de woningen met diverse struiken en bomen aan de randen. Aan de Smeleweg zorgt het groen op de percelen samen met de groene bermen in de straat voor een groen en landelijk karakter van de weg.



Huidig gebruik woningbouwlocatie 'De Smaragd'



Huidig gebruik perceel Dreefstraat 51



Huidig gebruik perceel Dreefstraat 53



Huidig gebruik perceel Dreefstraat 55



Huidige situatie Smeleweg – hoek Molenstraat

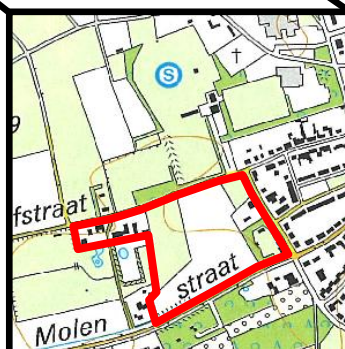
Het perceel aan de Dreefstraat 51 betreft een bosperceel met daarop diverse bebouwing behorende bij een (tijdelijke) woning. De bebouwing wordt gevormd door een woonwagen met enkele kleinschalige daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde. Het bosperceel is gedeeltelijk verhard en omheind.

Dreefstraat 53 en 55 vormden voorheen één agrarisch bedrijf. Het heeft reeds gedurende enige tijd geen agrarische functie meer en het perceel is kadastraal gesplitst. Het perceel Dreefstraat 53 bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing welke wordt omgeven door verharding. Het perceel heeft een groene omzoming van opgaande begroeiing. Ter plaatse vindt bewoning plaats in de bebouwing op het perceel.

Aan de Dreefstraat 55 is een burgerwoning aanwezig. De woning is op enkele meters afstand gelegen van de straat en kent derhalve een ruime voortuin. Ook de overige delen van het perceel zijn in gebruik als tuin. De woning kent twee bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag in een kapconstructie is vormgegeven. Op het perceel zijn enkele bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde, aanwezig.



Uitsnede topografische kaart met globale ligging plangebied.



Detailuitsnede topografische kaart met aanduiding van de exacte begrenzing van het plangebied.

Bron: Atlas Noord-Brabant, 2005.

3 VIGEREND RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De gemeente Waalre heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenomde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en

rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een (relevante) ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012*Toetsingskader*

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

*Beoordeling*Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In de definitiebepaling voor ‘stedelijke ontwikkeling’, als opgenomen in art. 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro, luidende een ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’ is geen ondergrens opgenomen. Hieruit volgt dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, is onderworpen aan de toepassing van de ladder. De ABRvS heeft daarentegen ten aanzien van een aantal typen (kleinschalige) ontwikkelingen een ondergrens aangenomen. De ondergrens hangt daarbij af van de omstandigheden van het geval. Gelet op de jurisprudentie, waarbij een ruimtelijke ontwikkeling met 14 woningen als ‘woningbouwlocatie’ werd aangemerkt, kan worden gesteld dat het voorliggende plan met 42

woningen eveneens als een 'woningbouwlocatie' is aan te merken. Door Stec Groep is in mei 2015 een onderzoek verricht naar de verhouding van het voorliggende woningbouwplan tot de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De rapportage van dit onderzoek is bijgesloten in de bijlagen bij deze toelichting. Navolgend zijn de conclusies van het verrichte onderzoek weergegeven.

Trede 1

Bij de toetsing aan de eerste trede dient te worden beschreven dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Ten aanzien van de regio dient in de onderhavige situatie de woningmarktregio te worden bepaald. Ten behoeve van het voorliggende plan is, op basis van functionele relaties, waaronder verhuisstromen en pendelbewegingen, de woningmarktregio vastgesteld. Ten aanzien van het bepalen van de woningmarktregio is een primair en een secundair onderzoeksgebied vastgesteld. Het primaire onderzoeksgebied is de gemeente Waalre; het secundaire onderzoeksgebied wordt gevormd door de gemeenten Eindhoven en Veldhoven. De marktregio is afgebakend op basis van een straal van circa 5 – 10 kilometer rondom de woningbouwlocatie. De meeste dynamiek vindt plaats in een straal van 5 kilometer (Waalre), immers zoekt 40-60% van de woningzoekenden binnen de eigen gemeente. De overige dynamiek vindt plaats in de direct omliggende gemeenten, met de nadruk op Eindhoven en Veldhoven. Circa 5 tot 10% van de behoefte zal van buiten deze marktregio komen.

In de periode 2015 – 2025 is er binnen de gemeente Waalre sprake van een additionele groei van circa 360 huishoudens. Uitgaande van een additionele woningbehoefte die gelijk is aan de huishoudingsgroep betekent dit dat er in de periode 2015 – 2025 sprake is van een additionele behoefte van 360 woningen. Voor de gehele marktregio bestaat in de periode 2015 – 2025 een additionele woonbehoefte van 12.405 woningen. De huidige harde plancapaciteit in de marktregio bestaat uit 5.645 woningen. Na confrontatie met de additionele woonbehoefte betekent dit dat er nog ruimte is voor 3.855 woningen in harde plannen. Gesteld kan worden dat het voorliggende plan in kwantitatief opzicht voorziet in een actuele regionale behoefte en er geen overaanbod ontstaat in de marktregio. Binnen de gemeente Waalre voorziet het voorliggende woningbouwplan in de behoefte aan extra harde plannen. De additionele behoefte voor de periode 2015 – 2025 bedraagt op gemeenteniveau 360 woningen, terwijl er harde plannen zijn voor 221 woningen. Het voorliggende plan voorziet daarmee tevens in een actuele lokale behoefte. Ook de kwalitatieve behoefte is beschouwd. De zes goedkope rijwoningen in het koopsegment voorzien in een actuele regionale behoefte van 30 tot 50 woningen. In harde plannen zijn er 16 woningen opgenomen, waardoor er nog voldoende ruimte is voor dit type woningen in de gemeente Waalre. Voor de woningen in het dure segment bedraagt de totale additionele behoefte 100 tot 120 eenheden. In harde plannen wordt al voor 80 woningen in deze behoefte voorzien. Exclusief de 16 Ruimte voor Ruimte kavels past het woningbouwplan daarmee in de resterende additionele behoefte aan dit type woningen. Inclusief de Ruimte voor Ruimte kavels is er kans op een licht overschot. Kijkend naar de onderscheidende kwaliteiten van het woningbouwplan ten opzichte van de harde plancapaciteit zal binnen dit plan een deel van de behoefte van de huishoudens met een voorkeur voor een landelijk woonmilieu, mogelijkheden voor zelfbouw en voor grote kavels worden opgevangen.

Trede 2

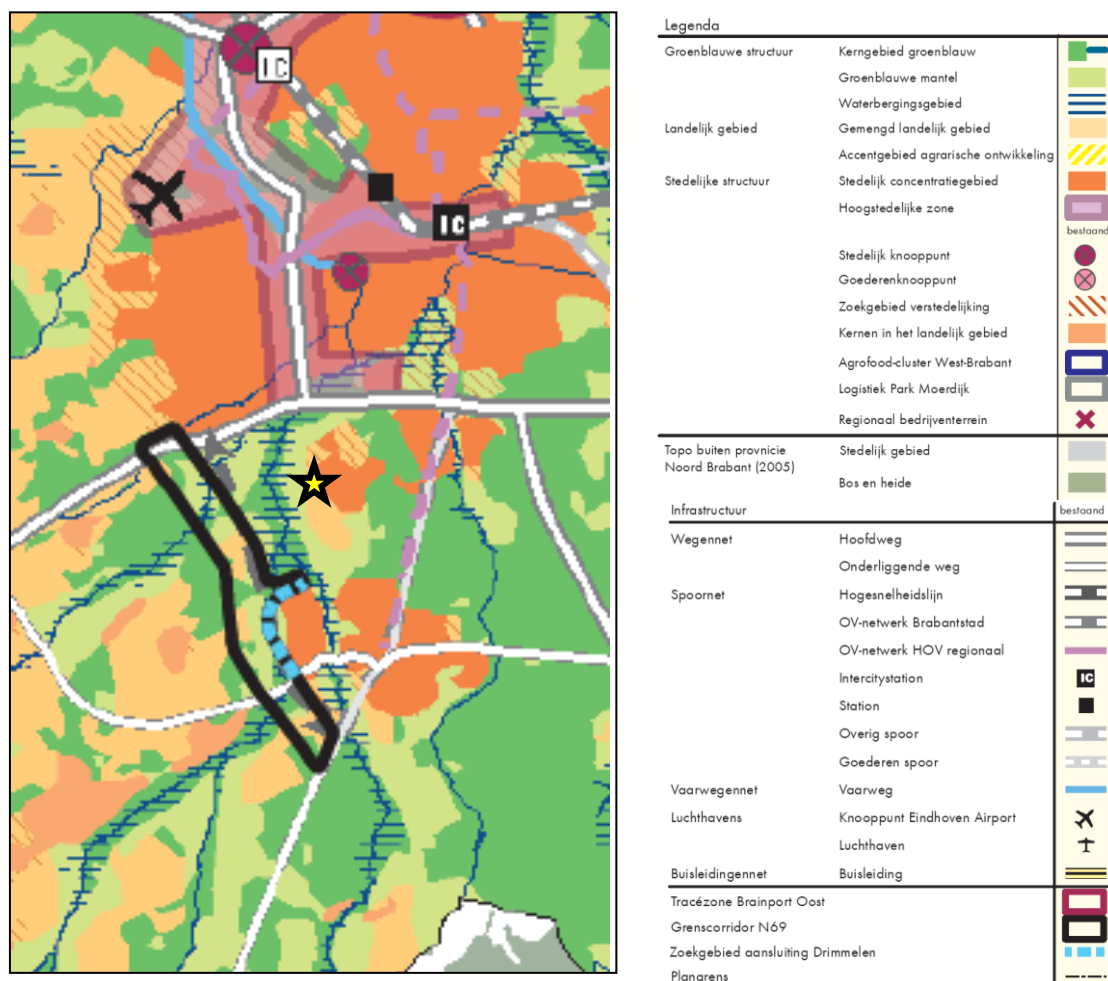
Het voorliggende plangebied is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied. Derhalve zijn de mogelijkheden beschouwd om de stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren (inbreidingslocaties / leegstaand vastgoed). Uit deze beschouwing is gebleken dat binnen de gemeente Waalre deze locaties niet beschikbaar zijn. Alle inbreidingslocaties zijn al opgenomen in de planningslijst van de gemeente Waalre. Vervolgens zijn de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied van Veldhoven en Eindhoven beschouwd; dit heeft geleid tot een uitgebreide inventarisatie. Voor de inventarisatie zijn alle locaties binnen een straal van circa 10 kilometer van het plangebied meegenomen. Dit houdt in dat alle locaties binnen de gemeenten Eindhoven en Veldhoven zijn betrokken in de inventarisatie. Uit de inventarisatie en daarop volgende analyse is gebleken dat er géén locaties mogelijk geschikt zijn om te voorzien in de actuele regionale behoefte die aanwezig is. Indien in de inventarisatie ook locaties met een groenstedelijk woonmilieu worden betrokken (in plaats van een landelijk woonmilieu), dan zijn er acht locaties die hiervoor geschikt zijn. Voor deze locaties zijn er nog geen harde plannen. Deze locaties zijn echter minder geschikt voor realisatie van het onderhavige plan vanwege minder mogelijkheden om grondgebonden woningen te realiseren, veiligheidssituatie, bereikbaarheid, voorzieningenniveau en milieu- en omgevingskwaliteit. Daarnaast kan worden gesteld dat er een tekort is aan harde plannen voor woningen in de marktregio. Dit tekort is groter dan de alternatieve locaties in de secundaire marktregio zouden kunnen bedienen.

Trede 3

Het onderhavige woningbouwplan trekt vooral alleenstaanden en stellen in de middelbare en oudere leeftijdsgroepen. Daarmee worden in principe geen huishoudens met een zorgindicatie getrokken, maar mogelijk wel huishoudens met een redelijke tot beperkte mobiliteit. Dit bepaalt welk type ontsluiting nodig is op deze plaats. Het woningbouwplan is goed ontsloten voor autoverkeer, zo is de locatie gelegen aan de Molenweg, een belangrijke ontsluitingsroute tussen Waalre en Veldhoven. De A2 en A67 zijn gelegen op 10 'autominuten'. Ook de OV-ontsluiting is redelijk. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op circa 7 minuten lopen van het plangebied. Er rijden voldoende bussen in meerdere richtingen, waaronder naar het treinstation van Eindhoven. De bereikbaarheid per fiets en te voet is goed; de voorzieningen van Waalre zijn goed te bereiken.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan bijdraagt aan het accommoderen van een actuele regionale behoefte aan woningen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Gelet op de geconstateerde kwalitatieve behoefte aan woningen, namelijk in landelijke woonmilieus die specifieke locatie-eisen stellen aan de ruimte, en de relatieve afwezigheid van deze ruimtes binnen het bestaand stedelijk gebied van de gehanteerde marktregio, is afgewogen dat het onderhavige plangebied kan worden ontwikkeld als woongebied. Onderhavig plangebied is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied, maar is daar wel aansluitend aan gelegen én op relatief korte afstand van het centrum van Waalre. Het onderhavige plangebied is op passende wijze ontsloten. Geconcludeerd kan worden dat is voldaan aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.



Uitsnede uit de structuurvisiekaart van de SVRO – partiële herziening 2014. De kern Waalre is aangewezen als stedelijk concentratiegebied, hier kan de bovenlokale stedelijke groei worden opvangen. Het plangebied is geduid met een gele ster.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis en het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. 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. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij.

De, met de partiële herziening ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

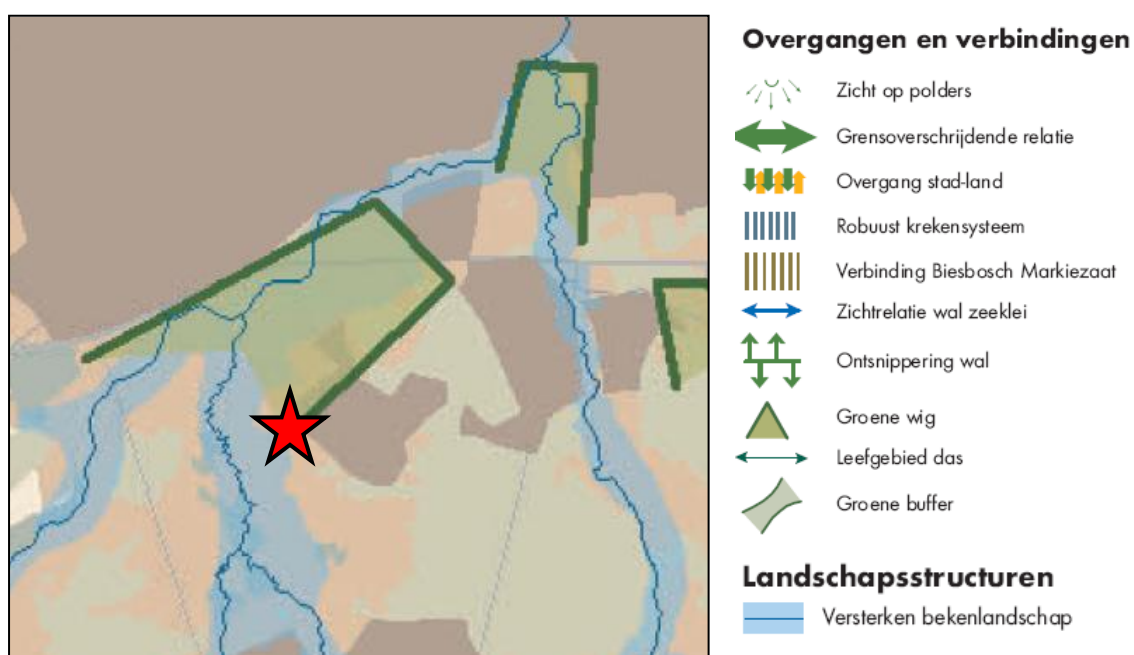
Beoordeling

De verstedelijkingsstrategie van de provincie Noord-Brabant is grotendeels gebaseerd op het behouden van de natuurlijke basis van de provincie. Een belangrijk kenmerk van de natuurlijke basis is de zogenoemde 'Naad van Brabant', welke de grens aanduidt tussen het zandlandschap in het zuiden van de provincie en een klei- en veenlandschap in het noorden van de provincie. Veel nederzettingen in Brabant zijn, vanwege de (combinatie van) economische mogelijkheden die beide landschappen boden, op deze overgang ontstaan. Door de langgerektheid van deze 'Naad' heeft de verstedelijking van Noord-Brabant verspreid over de provincie plaatsgevonden. Vervolgens heeft in het ruimtelijk beleid suburbane verstedelijking voor de opvang van migratie centraal gestaan, met ruimte daarbuiten voor de opvang van de eigen behoefte in de kernen. Het stedelijk patroon bestaat hierdoor uit een 'kralensnoer van steden' op de overgang van zand naar klei en enkele overige stedelijke concentraties op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). De Provincie wil deze ontstaansgeschiedenis van het Brabantse nederzettingenpatroon herkenbaar laten blijven: stad en land zijn in Noord-Brabant dan altijd onder handbereik. In het 'kralensnoer van steden' en de 'overige stedelijke concentraties' wordt daarom de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Deze verstedelijkingsstrategie heeft als voordeel dat in deze gebieden eveneens een hoog voorzieningenniveau in stand kan worden gehouden. De kernen die zijn aangewezen voor bovenlokale stedelijke groei worden geduid als 'stedelijke concentratiegebieden'.

Waalre maakt onderdeel uit van het stedelijk concentratiegebied van de 'overige stedelijke concentratie Eindhoven – Helmond', hier kan de bovenlokale groei van verstedelijking worden opgevangen. In het onderhavige plan wordt voorzien in een uitbreiding van het stedelijke gebied van Waalre ten behoeve van de realisatie van 42 woningen. Uit de structurenkaart van de SVRO blijkt dat het plangebied "Molenstraat – Dreefstraat" grotendeels binnen de contouren van het 'gemengd landelijk gebied' valt. De provincie Noord-Brabant beschouwt het hele landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Centraal in de SVRO staat het realiseren van een gemengde plattelandseconomie. Rondom steden, dorpen en natuur is er daarbij in de meeste gevallen sprake van een gemengde plattelandseconomie. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. De onderhavige ontwikkeling draagt bij aan een gemengde

plattelandseconomie en draagt bij aan de omgevingskwaliteiten van de Kempen. Naast het 'gemengd landelijke gebied' ligt het oostelijke deel van de locatie "Molenstraat – Dreefstraat" volgens de structuurenkaart van de SVRO in een 'stedelijk concentratiegebied', zijnde Waalre.

Als bijlage van de SVRO zijn onder andere gebiedspaspoorten vastgesteld waarin, aan de hand van de natuurlijke basis, voor het ontginningslandschap en het moderne landschap ambities worden geformuleerd. Het plangebied ligt in gebiedspaspoort 'Kempen'. De Kempen wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek aan de bovenloop van beken, rijk aan dennen en eiken. De ambitie voor de Kempen richt zich op het versterken van het groene mozaïeklandschap en het beter verbinden van het landschap met het stedelijk gebied Eindhoven. Door een zachte afronding van de kern Waalre door het realiseren van een groenstedelijk woonmilieu met een goede verhouding tussen rode en groene ontwikkelingen wordt het landschap beter met het stedelijk gebied verbonden.



Uitsnede uit de Ambitiekaart behorend bij de Gebiedspaspoorten. Zichtbaar is dat de stedelijke omgeving beter moet worden verbonden met het omliggende landschap. Ligging plangebied is weergegeven met een rode ster. Bron: provincie Noord-Brabant

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte 2014, 2014

Inleiding

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan

onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De (geactualiseerde) Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 15 juli 2015.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal 'procedurele bepalingen'. Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de Verordening ruimte 2014.

Hoofdstuk 3: Structuren

Artikel 4.1 / 4.2: Omschrijving en ontwikkeling bestaand stedelijk gebied

Toetsingskader

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte 2014 het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling

In het uiterste oosten van het plangebied, aan de Smeleweg, geldt 'rechtstreeks' de structuur 'bestaand stedelijk gebied'. Voor het overige deel is het plangebied gelegen in een 'gebied integratie stad – land'. In art. 9.1 lid 3 Vr 2014, welk artikel regels stelt aan bestemmingsplannen die stedelijke ontwikkelingen in een 'gebied integratie stad – land' mogelijk maken, is bepaald dat op een dergelijk bestemmingsplan de regels van het regime 'bestaand stedelijk gebied' als vastgelegd in art. 4.3 t/m 4.11 Vr 2014 van overeenkomstige toepassing zijn. Het onderhavige plangebied is nagenoeg geheel gelegen in een 'gebied integratie stad – land' en bevat eveneens een stedelijke ontwikkeling, derhalve zijn niet de regels van de ter plaatse op het kaartbeeld vastgelegde structuur 'gemengd landelijk gebied' geldend maar de regels van het 'bestaand stedelijk gebied'. Gelet op de ontwikkeling van uitsluitend woningbouw binnen het plangebied is enkel art. 4.3 Vr 2014 van toepassing. Aan de regels van dit artikel wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ter plaatse van het plangebied op het kaartbeeld van de Verordening ruimte 2014 weergegeven structuur 'gemengd landelijk gebied' niet geldend is voor het onderhavige bestemmingsplan, omdat het voorliggende bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Ten aanzien van de regels van het 'bestaand stedelijk gebied' heeft uitsluitend aan art. 4.3 Vr 2014 te worden getoetst.

Artikel 4.3: Regels voor de nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied

Toetsingskader

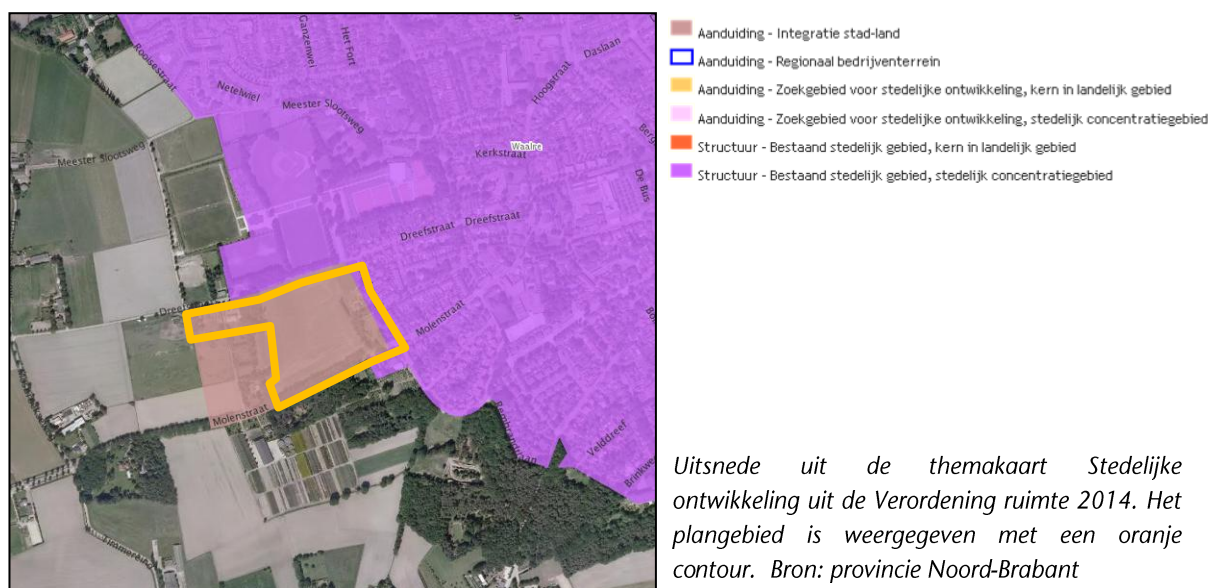
In artikel 4.3 worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die juncto art. 37.4 in het regionaal planningsoverleg (RRO) zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. In artikel 9.1 van de Verordening ruimte 2014 is bepaald dat dit artikel eveneens geldt voor de nieuwbouw van woningen in een 'gebied integratie stad-land'.

Beoordeling

In het meest recente RRO is opgenomen dat er voor Waalre geldt dat er nog 1020 woningen dienen te worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarnaast is geprognosticeerd dat 20 woningen gesloopt worden. Daarmee komt de totale benodigde capaciteit in de periode 2014 – 2023 op 1040 woningen te liggen. In Waalre is op dit moment een harde plancapaciteit van 275 woningen aanwezig. Daarmee bestaat er nog ruimte voor de toevoeging van 765 nieuwe woningen in harde plannen in de periode 2014 – 2023. Het voorliggende plan levert daaraan een bijdrage.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende woningbouwplan passend is binnen de regionale woningbouwafspraken.



Artikel 7.8: Ruimte-voor-ruimte

Toetsingskader

In het te realiseren woongebied wordt eveneens gebruik gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling. Gebruikmaking van deze titels wordt niet beschouwd als een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 4, maar als de ontwikkeling van een woonfunctie 'buiten bestaand stedelijk gebied'. Voldaan dient te worden aan de beleidsregel 'ruimte voor ruimte 2006'. In de beleidsregel 'ruimte voor ruimte 2006' wordt voor de diverse voorwaarden verwezen naar de Ruimte voor Ruimte regeling zoals deze in het Streekplan 2002 is opgenomen. Uit deze

voorwaarden dient te blijken dat de betreffende bouwlocatie een geschikte locatie is voor de realisatie van een woning. De onderstaande ruimtelijke voorwaarden zijn hierbij relevant:

1. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisie geschikt is bevonden voor woningbouw;
2. De bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan;
3. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente;
4. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden;
5. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woningen worden niet beknot;
6. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woningen in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

Naast de bovengenoemde voorwaarden is tevens bepaald dat de te bouwen woningen op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling landschappelijk dienen te worden ingepast en dat er geen aanzet mag zijn voor een stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Bij toetsing aan de zes voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling kan het volgende worden gesteld:

1. De realisatie van de woningen vindt plaats in de kernrandzone van Waalre aansluitend op de bebouwde kom. In de visie van de gemeente 'Kansen voor nieuwe combinaties, Visie op de westrand van Waalre-dorp' is woningbouwontwikkeling op deze locatie opgenomen.
2. Het plangebied is niet gelegen in de Ecologische hoofdstructuur of in de groenblauwe mantel. Het ligt in het gebied integratie stad - land. De realisatie van ruimte voor ruimte is toegestaan.
3. De ontwikkeling van de woningen is opgenomen in de gemeentelijke visie. Zoals aangegeven in deze rapportage wordt het plan met de daarbij horende bebouwing op een dusdanige manier vormgegeven dat er sprake is van een versterking van de ruimtelijke structuur in de omgeving en is het vanuit landschappelijk oogpunt een zeer wenselijke ontwikkeling.
4. Door de ontwikkeling van het plan wordt er een betere afronding van het dorp gerealiseerd met het inrichtingsprincipe 'versterking door ontwikkeling'. De versterking heeft betrekking op de cultuurhistorische en landschappelijke waarden in het plangebied en de directe omgeving. De ontwikkeling zal er toe bijdragen dat de aangrenzende functies op een duurzame wijze met elkaar worden verbonden en vormt tevens een verbinding tussen het bebouwde gebied en het buitengebied. Met name zorgt het plan voor een versterking van de noord-zuid richtingen in het landschap. Ten aanzien van de milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie tonen diverse onderzoeken de consequenties aan voor het plangebied. De resultaten van de onderzoeken worden beschreven in hoofdstuk 5.
5. Voor het aspect geurhinder is onderzoek uitgevoerd (zie hoofdstuk 5). Uit het onderzoek blijkt dat het te verwachten geurhinderpercentage in het plangebied niet zal leiden tot problemen. Het woonklimaat kan als zeer goed worden beoordeeld. Agrarische bedrijven in

de omgeving van het plangebied worden niet beknot in de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden.

6. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing zal plaatsvinden. Hiertoe wordt er een beeldkwaliteitplan vastgesteld door de gemeente Waalre dat als uitgangspunt en toetsingskader zal dienen voor de planontwikkeling.

Ten aanzien van de overige voorwaarden geldt dat de ruimte-voor-ruimte kavels op een goede wijze landschappelijk worden ingepast door de woningen integraal op te nemen in het stedenbouwkundig plan voor de woningbouwlocatie. In het stedenbouwkundig plan is ruimte opgenomen voor de realisatie van groenvoorzieningen om het woongebied in te passen. Van een aanzet tot verdere stedelijke ontwikkeling is geen sprake, want middels de gebiedsvisie is aangetoond dat het onderhavige plan zorgt voor een duurzame afronding van het dorp.

Om gebruik te kunnen maken van de Ruimte voor Ruimte regeling dient te worden aangetoond dat ten behoeve van de realisatie van de woningbouw voldoende bebouwing wordt gesloopt en milieurechten worden ingeleverd. Onder 'voldoende' wordt verstaan de aantallen als genoemd in de beleidsregel 'ruimte voor Ruimte 2006'. In onderstaande tabel is de Rbv-dossiertoekenning weergegeven voor het onderhavige woningbouwplan. In het onderhavige woningbouwplan zijn 16 ruimte voor ruimte kavels opgenomen. Ten behoeve van het realiseren van deze kavels dient 16.000 m² aan sloop van (vm.) agrarische bedrijfsbebouwing plaats te vinden.

AANVRAAGNUMMER	MESTNUMMER	SLOOP M ²	TOEGEKENDE SLOOP M ²
4532468	111012724	1.083	1.083
4532482	112028624	2.127	2.127
4532486	114001944	1.516	1.516
4532487	113097310	1.900	1.900
4532488	111072522	1.945	1.945
4532495	111068096	2.297	2.297
4532496	113034571	2.734	2.734
4532502	113008163	1.593	1.593
4532519	111066646	2.009	805
Totaal ingebrachte m ² sloop			16.000

Conclusie

Voldaan wordt aan de nadere regels zoals gesteld in artikel 7.8 van de Verordening ruimte.

Hoofdstuk 4: Aanduidingen

Artikel 9.1: Gebieden integratie stad - land

Toetsingskader

In afwijking van het bundelingsbeleid voor verstedelijking, als vastgelegd in art. 4.2 Vr 2014, kan ter plaatse van een 'gebied integratie stad – land' eveneens worden voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Een bestemmingsplan voor de stedelijke ontwikkeling dient aan de volgende aspecten te voldoen:

- a. de stedelijke ontwikkeling geschiedt in samenhang en evenredigheid met een groene en blauwe landschapontwikkeling;
- b. de stedelijke ontwikkeling heeft geen betrekking op een te ontwikkelen of uit te breiden middelzwaar of zwaar bedrijventerrein;
- c. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- d. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;
- e. is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapontwikkeling;
- f. voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (EHS) van toepassing is.

Beoordeling

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de aspecten zoals gesteld in art. 9.1 Vr 2014; dit kan als volgt worden gemotiveerd:

- a. de stedelijke ontwikkeling geschiedt in samenhang en evenredigheid met een groene en blauwe landschapontwikkeling;

De gemeente Waalre heeft de visie 'Kansen voor nieuwe combinaties, Visie op de westrand van Waalre-dorp' vastgesteld. De gebiedsvisie schetst hoe het landschap zich de komende jaren kan ontwikkelen op een manier die past bij de historisch gegroeide landschappelijke kwaliteiten die het gebied kenmerken. Het is een toetsingskader voor mogelijke initiatieven die zich kunnen aandienen en een bouwsteen voor de integrale structuurvisie die voor de hele gemeente Waalre gemaakt gaat worden. De visie geeft aan dat op twee plekken de afronding van de dorpsrand niet op orde is, waaronder het betreffende plangebied. Middels een dorpsse verweving van rood en groen kan hier een duurzame overgang gemaakt worden van het dorp naar het buitengebied. Gezien de ligging op de overgang van buitengebied naar dorpskern dient dit te gebeuren in een lage dichtheid waarbij de groene setting dominant dient te zijn. Op deze manier blijft de geleidelijke overgang van het buitengebied naar het dorp behouden en wordt een bijdrage geleverd aan het afmaken van de groen / rode dorpsrand. De planontwikkeling is gebaseerd op de uitgangspunten van de gebiedsvisie en de gewenste duurzame afronding van de dorpsrand. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling is zeer wenselijk vanuit landschappelijk oogpunt en is in omvang passend in de omgeving. In Hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt nader ingegaan op de voorliggende ontwikkeling en de relatie met de opgestelde gebiedsvisie.

- b. de stedelijke ontwikkeling heeft geen betrekking op een te ontwikkelen of uit te breiden middelzwaar of zwaar bedrijventerrein;

In het onderhavige plan wordt diverse woningen mogelijk gemaakt ten westen van Waalre. Er worden geen bestemmingen aangewezen die betrekking hebben op het ontwikkelen of uitbreiden van een middelzwaar of zwaar bedrijventerrein.

- c. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;

De stedelijke ontwikkeling sluit aan bij het bestaand stedelijk gebied van Waalre.

- d. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;

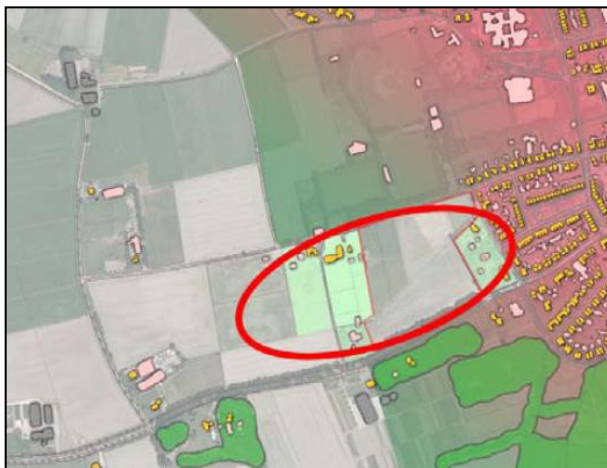
Het voorgenomen plan is gebaseerd op het principe van het creëren van een groen / rode dorpsrand. Het plan vormt de verbindende schakel van de kern Waalre naar het buitengebied. De duurzame afronding gebeurt via een dorpse verweving van rood en groen, waarmee een anders harde confrontatie van bebouwing met landschap wordt verzacht en het landschap en natuur het dorp worden binnengehaald. Het realiseren van vrijstaande woningen in een lage dichtheid op ruime kavels waarbij de groene setting dominant is, zorgt voor een groene invulling van de percelen en benadrukt hiermee het groene karakter van de buurt. Door het gebruik van streekeigen soorten wordt de identiteit van het gebied versterkt. De verbindende groenstructuren van de dorpsrand verankeren het dorp in het landschap. Door de ruimtelijke ontwikkeling ligt de definitieve contour en duurzame dorpsrand van het dorp Waalre vast. Hoofdstuk 4 geeft een planbeschrijving waarbij nader ingegaan wordt op de kwaliteiten en structuren van het onderhavige gebied in relatie tot de beoogde ontwikkeling.

- e. is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling;

Een kwaliteitsverbetering van het landschap is op deze locatie wenselijk omdat in de huidige situatie de afronding van het dorp niet op orde is. Als uitgangspunt voor de stedelijke ontwikkeling geldt dan ook nadrukkelijk dat deze leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit heeft plaats op basis van de volgende vier aspecten:

1. Ruimtelijk begrensd gebied

Het plangebied wordt getypeerd als een duidelijk begrensde ruimte, aan de oost- en westzijde begrensd door groene erven, aan de noordzijde door de beplanting langs het sportpark en aan de zuidzijde door de bomen langs de Molenstraat. Dit heeft tot gevolg dat de ruimtelijke samenhang van de aangrenzende gebieden ontbreekt. Deze locatie is hierdoor bij uitstek geschikt voor het inrichtingsprincipe 'versterking door ontwikkeling'. De ontwikkeling zal er toe bijdragen dat de aangrenzende functies op een duurzame wijze met elkaar worden verbonden en vormt tevens de verbinding tussen het bebouwde gebied en het buitengebied.



Ruimtelijk begrensd gebied



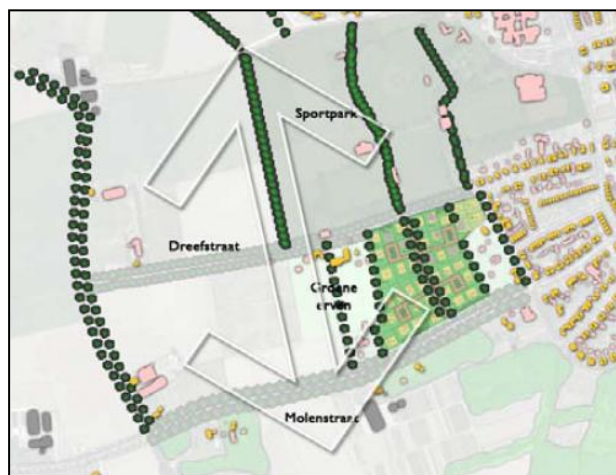
Ontbrekende schakel duurzame dorpsrand

2. Ontbrekende schakel duurzame dorpsrand Waalre

Vrijwel de gehele westrand van de kern Waalre is omgeven door een groene zone. Deze groene zone vormt de geleidelijke overgang tussen de dorpsrand van Waalre en het beekdal van de Dommel. Uitzondering hierop vormt het gebied tussen de Dreefstraat en de Molenstraat. Hier is momenteel sprake van een abrupte beëindiging. Deze wordt vooral veroorzaakt door het ontbreken van kwalitatief groen en het agrarisch gebruik op grote schaal. Hierdoor vormt het een ontbrekende schakel in de duurzame dorpsrand van de kern Waalre. Een ruimtelijke aanpassing van de dorpsrand is hier vanuit landschappelijk oogpunt zeer wenselijk. Hierbij vormt de landschappelijke onderlegger van de omgeving het uitgangspunt. Door de verweving met de omgeving blijft de identiteit van de totale dorpsrand behouden ondanks de functiewijziging. Het voorgenomen plan is gebaseerd op een duurzame afronding via een dorpse verweving van rood en groen. Het realiseren van vrijstaande woningen in een lage dichtheid op ruime kavels waarbij de groene setting dominant is, zorgt voor een groene invulling van de percelen en benadrukt hiermee het groene karakter van de buurt. Door het gebruik van streekeigen soorten wordt de identiteit van het gebied versterkt. De verbindende groenstructuren van de dorpsrand verankeren het dorp in het landschap. Door de ruimtelijke ontwikkeling ligt de definitieve contour en duurzame dorpsrand van het dorp Waalre vast.



Oplossen ruimtelijke knelpunten



Versterken van de noordzuidrichtingen

3. Oplossen ruimtelijke knelpunten

De ontwikkeling van het plangebied vormt aanleiding om de volgende knelpunten op te lossen. De Dreefstraat vormt de toegang tot het sportpark maar zorgt in die hoedanigheid voor verkeersoverlast in het deel van de Dreefstraat dat in de kom ligt. De Dreefstraat wordt met de Molenstraat verbonden door centraal in het nieuwe woongebied een ontsluitingsweg aan te leggen. Deze weg ontsluit zowel de vier clusters als het sportterrein. Door deze nieuwe ontsluiting van het sportterrein, kan de Dreefstraat eventueel ter hoogte van de Smeleweg worden afgesloten voor autoverkeer. De kwaliteit van de Dreefstraat als groene verbinding (voor fietsers en wandelaars) is naar het buitengebied niet optimaal door gebrek aan ruimtelijke kwaliteit (verharding en bermen, hek langs het sportpark, etc.). De kwaliteit van de Dreefstraat wordt verbeterd door de weg te voorzien van begeleidende beplanting. Onderhavig bestemmingsplan vormt de juridische basis voor de functiewijziging van het perceel aan de Dreefstraat 53. Door de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied wordt er een geleidelijke overgang naar het buitengebied verkregen, waarbij de hoeveelheid bebouwing geleidelijk afneemt. De bestaande woningen aan de Dreefstraat worden opgenomen in de duurzame dorpsrand en krijgen hierdoor een sterkere binding met de kern Waalre. Dit maakt een woonbestemming op de percelen wenselijk.

4. Versterking van de noordzuidrichtingen van het landschap

Op een aantal plaatsen zijn de noord-zuid verlopende wegen niet of nauwelijks geaccentueerd met groen. Vooral direct ten noorden van de Molenstraat is hierdoor de noord-zuidrichting in het landschap minder goed beleefbaar. Het plan wordt in zijn geheel verweven met het noordelijk gelegen sportpark. Zo worden de landschappelijke structuren van de omgeving doorgetrokken in het plan. Door de aanplant van forsere bomen langs de hoofdontsluiting komt de nadruk te liggen op de noord-zuidrichting. Zo wordt er een duurzame relatie gelegd met het landschappelijk raamwerk van de Dommel.

- f. voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het

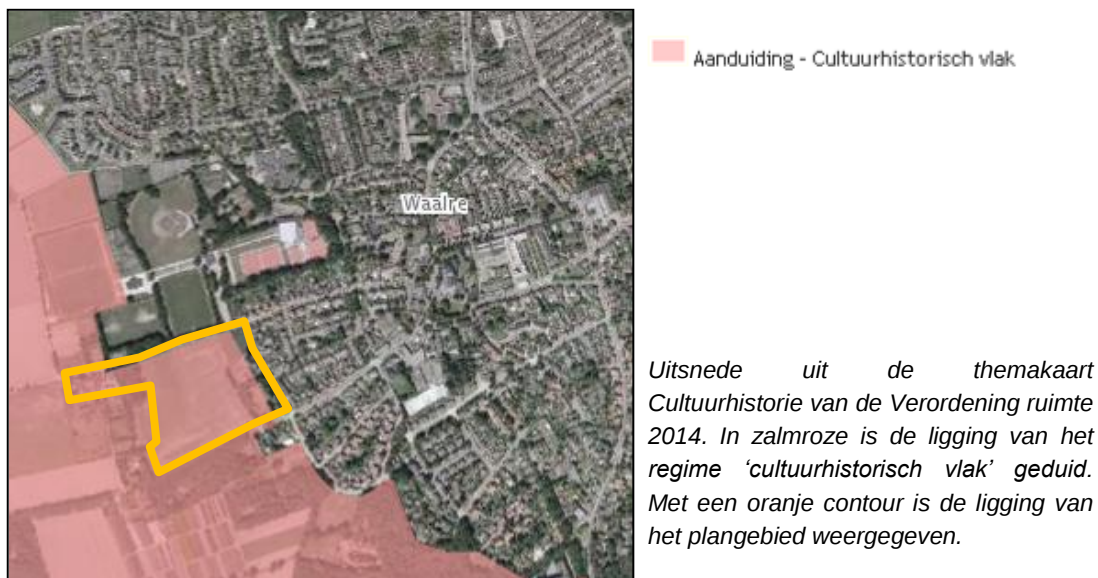
tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (EHS) van toepassing is.

Ter plaatse van het plangebied is één regime met beschermingsregels aanwezig dat kan worden aangemerkt als 'zwaarder regime'. Dit betreft het regime 'cultuurhistorisch vlak'. Op basis van deze regel worden de beschermingsregels van dit regime buiten werking gesteld. In de toelichting op de Verordening ruimte 2014 is opgenomen dat bij de uitwerking van de stedelijke ontwikkeling uiteraard wel rekening dient te worden gehouden met deze regels. Ten aanzien van het 'cultuurhistorisch vlak' kan worden gesteld dat door het voorliggende plan geen cultuurhistorische waarden worden geschaad. Het voorgenomen plan voorziet in een duurzame afronding van de dorpsrand ten westen van de kern Waalre, zodat westelijker gelegen gronden met hogere cultuurhistorische waarden gevrijwaard blijven van stedelijke ontwikkelingen. Zowel aan de Dreefstraat als aan de Molenstraat zijn een beperkt aantal woningen op de weg georiënteerd. Hiermee wordt de historische structuur van de wegen versterkt. Op het aspect 'cultuurhistorie' wordt in paragraaf 5.4 nader ingegaan. Ten zuiden van het plangebied is het regime 'ecologische hoofdstructuur' opgenomen. Dit betreft een gebied met hoogstammige begroeiing en het karakter van een bos. Gelet op de ligging aan de overzijde van de Molenstraat, de relatief grote intensiteit waarmee dit gebied wordt gebruikt en het feit dat delen van dit gebied zijn afgerasterd, is de invloed van het plan "Molenstraat – Dreefstraat" op de natuur- en landschapswaarden van de ecologische hoofdstructuur relatief gering.

Conclusie

Gesteld kan worden dat de onderhavige ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteiten en structuren van de westelijke rand van Waalre versterkt.





Hoofdstuk 2: Algemene regels

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

Een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het gaat hier om vier aspecten:

a. toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking en het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie wil daarmee de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en de huidige omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Op basis van art. 3.1 Vr 2014 dient een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag is slechts toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Daarnaast wordt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als vastgelegd in art. 3.1.6 lid 2 Bro van overeenkomstige toepassing verklaard.

b. gevolgen ontwikkeling voor het plangebied en omgeving;

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.

- c. passendheid omvang beoogde bebouwing in de omgeving;
De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, dient te passen in de omgeving.
- d. afwikkeling van personen en goederenvervoer.
Een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder ook openbaar vervoer, dient te zijn verzekerd.

Beoordeling

Bij toetsing aan de vier aspecten van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit kan het volgende worden gesteld.

- a. Toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;
Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 42 nieuwe woningen in het te ontwikkelen woongebied 'De Smaragd', 2 nieuwe woningen aan de Smeleweg en een passende juridische regeling voor drie bestaande woonpercelen aan de Dreefstraat. De woningen vormen een belangrijke invulling van de vraag naar woningen binnen de gemeente Waalre (zie ook paragraaf 3.4). Woningbouw is mogelijk buiten bestaand stedelijk gebied wanneer aangetoond kan worden dat financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van de kern te situeren.

Ten eerste kan aangetoond worden dat de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling het realiseren van een landelijk-dorps woonmilieu betreft. Aan dit type woonmilieu bestaat een grote regionale behoefte. Inherent aan de keuze voor dit type woonmilieu is de realisatie van bebouwing met een naar verhouding klein bouwvlak op een naar verhouding ruim bouwperceel. De keuze voor het bouwen naar deze behoefte, verkleint de mogelijkheden om de woningen binnen het bestaande stedelijke gebied van Waalre te ontwikkelen. De grote ruimte, die voor de realisatie van woningen in een Landelijk-Dorps woonmilieu benodigd is, is om financiële redenen niet beschikbaar binnen het bestaande stedelijke gebied van Waalre. De opbrengst van de te realiseren grondgebonden woningen weegt, wanneer op een meer centrale locatie binnen de bebouwde kom gelegen, niet op tegen de kosten voor realisatie van dit woonmilieu. Realisatie van een dergelijk woonmilieu, niet zijnde Centrum-Dorps, is derhalve louter financieel mogelijk aan de randen van een dorpskern. Het huidige plangebied voldoet aan dit criterium. Losstaand van het ontbreken van de financiële mogelijkheden om dit woonmilieu op een andere locatie te realiseren, ontbreken ook de feitelijke mogelijkheden. Stedenbouwkundig is het namelijk niet verantwoord om een Landelijk-Dorps woonmilieu toe te voegen in het centrum van het bestaande stedelijke gebied van Waalre.

Ten tweede leent de aard van een Landelijk-Dorps woonmilieu zich niet voor zorgvuldig ruimtegebruik in de vorm van inbreiding, intensiveren of meervoudig ruimtegebruik. Een Landelijk-Dorps woonmilieu wordt gekenmerkt door een relatief klein bouwvlak op een relatief groot bouwperceel. Dit type woonmilieu kan daardoor feitelijk nooit leiden tot een van de bovenstaande vormen van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat die andere vormen van grondgebruik al een intensiever gebruik van de grond kennen dan de onderhavige beoogde ontwikkeling.

Ten derde ontbreken de feitelijke mogelijkheden om de morfologie van de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling elders te realiseren dan op de onderhavige locatie. De morfologie wordt gekenmerkt door het feit dat het onderhavige bouwplan de stedenbouwkundige afronding vormt van de rafelige westrand van de kern Waalre. De keuze voor realisatie van de woningen in de kernrandzone van het dorp Waalre is gebaseerd op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Momenteel ontbreekt er een ruimtelijke samenhang in het plangebied en directe omgeving. De ontwikkeling van de locatie volgens het inrichtingsprincipe 'versterking door ontwikkeling' draagt er toe bij dat de aangrenzende functies op een duurzame wijze met elkaar worden verbonden en vormt tevens de verbinding tussen het bebouwde gebied en het buitengebied. Door de ontwikkeling gaan de reeds bestaande woningen aan de Dreefstraat en de nieuw te realiseren woningen in het gebied een samenhangend plan vormen en een passende landschappelijke overgang vanuit het dorp naar het Dommeldal.

Ten vierde zijn op de locaties in de gemeente Waalre aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking' al woningbouwontwikkelingen beoogd met een specifiek woningbouwprogramma afgestemd op de vraag naar woningen binnen de gemeente en de regio. Het wijzigingen van het programma van deze woningbouwontwikkelingen ten behoeve van het Landelijk-Dorps woonmilieu zou betekenen dat er op die locaties niet gebouwd kan worden voor het momenteel beoogde woonprogramma. Dit zou leiden tot het introduceren van een probleem in het invulling geven aan de vraag naar woningen en leiden tot een niet duurzame ruimtelijke opbouw van de kern.

- b. Gevolgen ontwikkeling voor het plangebied en omgeving;
Hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan geeft een planbeschrijving waarbij ingegaan wordt op de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling in de omgeving. De landschappelijke inpassing is, zoals vastgelegd in het Inrichtingsplan dat is opgenomen in de bijlagen, vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan gaat in op de planeffecten van de ontwikkelingen. De consequenties voor de waterhuishouding, flora en fauna, bodem, cultuurhistorie en archeologie zijn onderzocht en beschreven in dit hoofdstuk. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling voldoet aan alle relevante wet- en regelgeving.
- c. Passendheid omvang beoogde bebouwing in de omgeving;
Zoals bij de toetsing aan artikel 9.1 is aangegeven, is de planontwikkeling gebaseerd op gemeentelijke visie voor de westrand van Waalre Dorp. In de visie is aangegeven dat de beoogde ontwikkeling middels een dorpse verweving van rood en groen zeer wenselijk is vanuit landschappelijk oogpunt en in omvang passend in de omgeving.
- d. Afwikkeling van personen en goederenvervoer.
De ontwikkeling wordt ontsloten vanaf een nieuw aan te leggen weg tussen de Molenstraat en de Dreefstraat. Vanaf deze weg worden vier woonhoven ontsloten. Enkele percelen worden direct vanaf de Molenstraat en de Dreefstraat ontsloten. Aan de Molenstraat wordt hierbij gebruik gemaakt van de bestaande toegangen tot het huidige agrarische perceel, het betreft geen nieuwe aansluitingen. De nieuwe ontsluiting tussen de Molenstraat en Dreefstraat heeft een belangrijk verkeerskundige meerwaarde voor Waalre. De weg biedt de

mogelijkheid om het sportpark, indien nodig, vanaf deze zijde te ontsluiten en de Dreefstraat ter hoogte van de Smeleweg af te sluiten voor autoverkeer. Hiermee kan het probleem van verkeersoverlast in de Dreefstraat als gevolg van het sportpark worden opgelost. Tevens krijgt de Dreefstraat als groene verbinding (voor fietsers en wandelaars) naar het buitengebied extra kwaliteit door de weg te voorzien van begeleidende beplanting. Het onderhavige plan maakt dit mogelijk; over de uitvoering vindt in het kader van het onderhavige plan echter nog geen besluitvorming plaats.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan bijdraagt aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit buiten het bestaand stedelijk gebied en hiermee passend is in het provinciale beleid.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsingskader

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte wordt aangegeven dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de provincie wil dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken (rood-met-groen-koppeling). Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar. De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven. De verbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft en is onderwerp van regionale afstemming. De bedoelde verbetering kan mede betreffen: het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad – land.

In 2011 is, in navolging en detaillering van art. 3.2 van de Verordening ruimte, de “Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling” door de provincie Noord-Brabant opgesteld. In deze handreiking zijn methodieken uitgewerkt om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering. Onderscheid wordt gemaakt in de methodiek ‘maatwerk met menselijke expertise’, de methodiek ‘verrekening in euro’s’ en de methodiek ‘verevening met oppervlaktes’. Het voldoen aan de handreiking is geen plicht, maar wordt door de gemeente Waalre wel als leidraad gehanteerd.

Beoordeling

Ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling wordt gekozen voor de methodiek ‘maatwerk met menselijke expertise’ om te voldoen aan het vereiste van kwaliteitsverbetering. Eveneens wordt de methodiek ‘verrekening in euro’s’ toegepast. Kwaliteitsverbetering van het landschap heeft op de volgende drie wijzen plaats:

1. Landschappelijke inpassing van de stedelijke ontwikkeling. Zoals voornoemd is een visie opgesteld op de westelijke rand van Waalre, waarin wordt aangegeven hoe het

woongebied zich dient te verhouden tot het landschap. De daaruit voortvloeiende landschappelijke aanleg van het woongebied (lagere bebouwingsdichtheid) leidt tot een verbetering van het landschap. In het plan is de landschappelijke inpassing onder meer opgenomen door de verplichte aanleg (en instandhouding) van groenvoorzieningen binnen het woongebied;

2. Binnen het plangebied worden 16 ruimte-voor-ruimte kavels gerealiseerd. De inzet van bouwtitels die uit de regeling voorkomen zorgt voor een verbetering van de kwaliteit van het landschap, omdat in ruil voor die bouwtitels agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.
3. Na landschappelijke inpassing van het woongebied en de inzet van ruimte-voor-ruimte titels, blijft er conform de methodiek 'verrekening in euro's' nog een bedrag resteren dat dient te worden geïnvesteerd in het landschap. In de anterieure overeenkomst voor het voorliggende bouwplan is vastgelegd dat dit resterende bedrag dient te worden gestort in het gemeentelijke landschapsfonds.

Conclusie

Door in de onderhavige ontwikkeling kwaliteit toe te voegen middels de stedenbouwkundige opzet en het toevoegen van nieuwe landschapselementen wordt voldaan aan het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap. Tevens wordt er een bijdrage geleverd aan een landschapsfonds. Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt een fonds opgericht waar de bijdrage in gestort zal worden. De landschappelijke inpassing is in dit plan vastgelegd door middel van het opnemen van een omgevingsvergunningstelsel dat een beschermende werking heeft op groenvoorzieningen die dienen als landschappelijke inpassing. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen.

Algehele conclusie Verordening ruimte

Ten aanzien van de 16 ruimte-voor-ruimte kavels in het plangebied voldoet het plan aan de Verordening ruimte. In de stedenbouwkundige opzet kennen de ruimte-voor-ruimte kavels, de reguliere vrijstaande woningen en de twee clusters rijwoningen, ondanks het verschil in grootte, wel een gelijke benadering en zijn dan ook niet specifiek te onderscheiden. De ruimtelijke uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het ontwikkelen van ruimte-voor-ruimte woningen zijn dan ook van toepassing voor het gehele gebied. Hiermee ontstaat een sterke eenheid en samenhang binnen het plan. De bouw van de overige woningen is mogelijk binnen de randvoorwaarden voor het bouwen binnen een 'gebied integratie stad – land'. Voor de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan een landschapsfonds. De woningen aan de Dreefstraat vormen onderdeel van de afronding van de dorpskern.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Focus op Waalre', 2013

Toetsingskader

Op 17 september 2013 is de structuurvisie 'Focus op Waalre' door de gemeenteraad van Waalre vastgesteld. In de structuurvisie worden de algemene ruimtelijke beleidsuitgangspunten gegeven van de gemeente. Deze zijn ingedeeld in vier typen beleidsregie. Voor de onderhavige ontwikkeling is de beleidsregie 'benutten van kansen van ondernemers, instellingen of burgers'

van belang. De gemeente wil in staat zijn de kansen die zich door deze ontwikkelingen voordoen zo goed mogelijk benutten ten behoeve van goed wonen, leven, werken en recreëren in de gemeente Waalre. Ten aanzien van woningbouw wil de gemeente waar mogelijk en passend binnen de wettelijke kaders inspelen op trends en veranderende behoeften. Als gevolg van de demografische ontwikkelingen als vergrijzing en afnemende bevolkingsgroei, gecombineerd met de economische crisis, wordt een kwalitatief hoogwaardige voorraad aansluitend bij de behoeften relatief van een steeds groter belang. Dynamiek in een gebied wordt in de huidige tijd overwegend ingegeven door particulieren of ondernemers met een investeringswens in bijvoorbeeld (eigen) woning of woonomgeving. De gemeente leeft zich in in de (veranderingen in de) individuele wensen en behoeften. Bij de afweging van initiatieven tracht de gemeente een relatie te leggen met het publieke, algemene belang, waardoor ook een gezamenlijk belang gediend kan worden. Bij de afweging vormt deze structuurvisie een belangrijk kader.

In het algemeen beoordeelt de gemeente plannen voor nieuwbouw en/of herstructurering/renovatie op de bijdrage aan de kwaliteiten van de woonomgeving of kern. Wanneer een verzoek bijdraagt aan onderstaande criteria, er geen belangen en waarden worden geschaad en er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing, is het gemeentelijke uitgangspunt om zoveel als mogelijk aan verzoeken van derden tegemoet te komen. Als algemene vertrekpunten bij de beoordeling van een initiatief hanteert de gemeente voor de bebouwde omgeving:

- de bijdrage aan de gewenste diversiteit van de woningvoorraad en de bijdrage aan de gewenste stimulering van huisvesting van belangrijke en kwetsbare doelgroepen;
- de bijdrage aan de ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit (waaronder ook de verhouding bebouwing en openbare ruimte);
- de duurzaamheid van de ontwikkeling en de mate van flexibiliteit en levensloopbestendigheid.

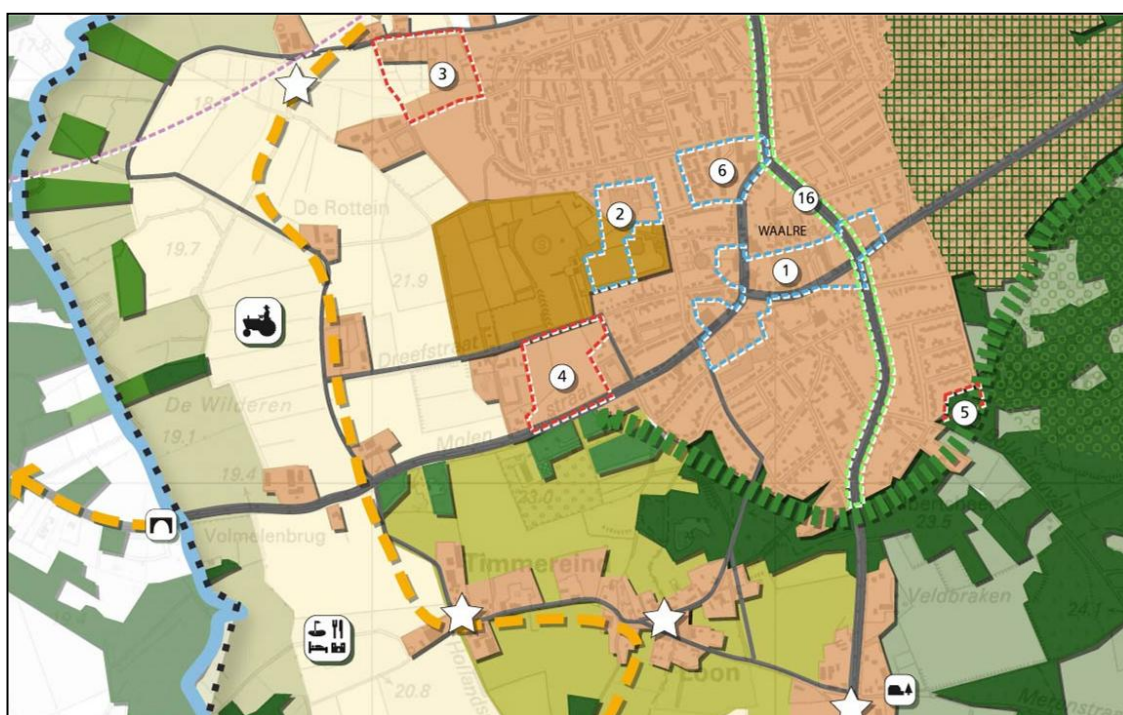
Daarnaast voert de gemeente Waalre, naast het regie voeren op thematische aspecten, ook regie op verschillende gebieden. Het plangebied is volgens de structuurvisiekaart gelegen in het gebied 'bebouwing: behoud kwaliteit'.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plan is het thematische beleid ten aanzien van 'wonen' en 'landschap' van toepassing. Ten aanzien van het 'wonen' geldt dat de gemeente Waalre ruimte wil geven aan alle doelgroepen die graag in Waalre willen wonen. Daarbij wil de gemeente optimaal gestalte geven aan een woningaanbod dat zowel voor de eigen inwoners als voor de regionale opvang ruimte biedt. Waalre wil de positie van groene randgemeente handhaven en versterken. Behoud van het authentieke dorpse karakter staat daarbij voorop. Waalre behoort tot een selecte groep gemeenten die een zeer hoogwaardige woonkwaliteit in het groen kunnen bieden. Zulke woonmilieus zijn basisvoorwaarden voor het kunnen benutten van economische potenties. Zij kunnen immers huisvesting bieden aan kader en kenniswerkers in de voor de regio belangrijke bedrijvigheidssectoren. Het voorliggende bouwplan draagt bij aan het woonbeleid van de gemeente Waalre. Zo voorziet de te realiseren woningbouwlocatie in een groenstedelijk woonmilieu met grote woningen; in regionaal perspectief bestaat er een behoefte aan een dergelijk woonmilieu met dit type woningen. Door het realiseren van dit type

woningen aan de westelijke rand van Waalre blijven de bestaande groene karakteristieken en woonkwaliteiten van het dorp behouden.

Ten aanzien van het thema 'landschap' geldt dat de gemeente verdere verstening van het buitengebied wil voorkomen en de bestaande groenstructuur zoveel mogelijk wil behouden. Het is daarbij van belang dat er een betere verweving komt van het buitengebied en de kern. Dit kan bijvoorbeeld door het naar binnen laten doorvloeien van de groenstructuur langs de historische (lanen)structuren en versterken van de historische structuren. Ieder deelgebied heeft daarbij zijn eigen kwaliteiten en kenmerken. Daardoor, maar ook gezien de ligging ten opzichte van bijvoorbeeld de kern, beschermde natuurgebieden en gezien de bereikbaarheid van het gebied, heeft ieder gebied zijn eigen ontwikkelingsdynamiek en andere mogelijkheden (het laadvermogen) om ontwikkelingen te accommoderen zonder dat daarmee het landschapsbeeld negatief beïnvloed wordt.



-  Zoekruimte woningbouw
-  Bebouwing: behoud kwaliteit
-  Behoud karakter villabebouwing in bos
-  Sportcomplex

Uitsnede structuurvisiekaart "Focus op Waalre" uit 2013. De ligging van het plangebied is geduid met het cijfer 4.

De kenmerken en kwaliteiten van een gebied, zijn ook bepalend voor de randvoorwaarden die aan de inpassing van een ontwikkeling gesteld worden. Bij een goede landschappelijke inpassing kijken we verder dan alleen het perceel en directe omgeving: ook op het niveau van de (sub)structuren moet er sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing, alleen dan is een ontwikkeling positief afweegbaar. In de structuurvisie is aangegeven dat voor het agrarisch gebied ten westen van de kern Waalre tot aan de natuurzone langs de Dommel geldt dat hier gestreefd wordt naar het overwegend behoud van de agrarische functie en het faciliteren van

de economische vitaliteit daarvan. Langs de rand van Waalre-dorp vindt in kleine clusters ontwikkeling plaats conform de bekende (woningbouw)plannen. In de Gebiedsvisie Westrand Waalre is dit uitgewerkt. De opgave die de gemeente in deze Gebiedsvisie neerzet voor de Westrand, is daarom ook: het veilig stellen en verder ontwikkelen van de kwaliteiten als het kleinschalige cultuurlandschap met het half natuurlijke beekdal, de oude akkergronden en fraaie buurtschappen, gecombineerd met het bieden van mogelijkheden aan nieuwe economische dragers, zodat het gebied zijn vitaliteit kan behouden. Een belangrijke voorwaarde is het tegengaan van verrommeling.

Het voorliggende stedenbouwkundige plan vormt een uitwerking van de in de structuurvisie aangehaalde 'bekende (woningbouw)plannen' en de Gebiedsvisie Westrand Waalre. In het voorliggende plan worden een aantal woonclusters gerealiseerd, waarbij de ligging in het groen en beeldkwaliteit van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van het plan. Door woningen in een lage dichtheid te realiseren, wordt een zachte overgang tussen het bestaande stedelijke gebied en het dal van de Dommel gerealiseerd. Door opname van de woningen aan de Dreefstraat en het bieden van duidelijke ruimtelijke kaders wordt voorkomen dat dit deel van het plangebied verder verrommeld.

Het bieden van mogelijkheden voor het realiseren van ruimte-voor-ruimte kavels wordt in de structuurvisie ook aangemerkt als het leveren van een bijdrage aan het landschap. Door deze regeling wordt namelijk een passend hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing gestimuleerd, wordt verrommeling tegengegaan en wordt een bijdrage geleverd aan het behouden en versterken van het sterke groenstedelijke woonmilieu van Waalre.

Ten aanzien van het gebiedsgerichte beleid geldt dat het plangebied is opgenomen op de structuurvisiekaart als 'bebouwd gebied'. Aangegeven is dat het gewenst is hier een woningbouwproject tot stand te brengen met grote woningen.

Conclusie

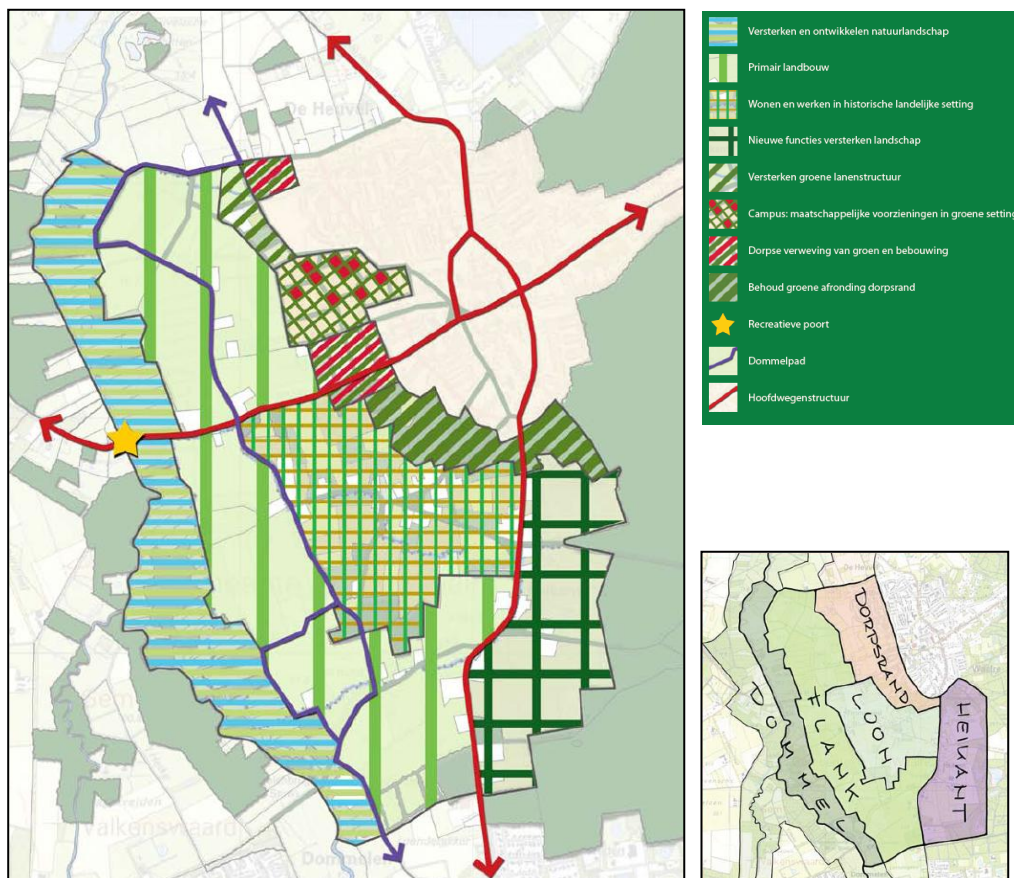
Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan voor de realisatie van een woongebied passend is in het gemeentelijke ruimtelijke beleidskader, omdat het plan een bijdrage levert aan het gemeentelijke woonbeleid (bieden van een karakteristiek groenstedelijk woonmilieu dat passend is in het dorpsbeeld; opvang van een regionale behoefte) en aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van het landschap (dorpsafronding, ruimte-voor-ruimte).

Kansen voor nieuwe combinaties, Visie op de westrand van Waalre-dorp, 2010

Toetsingskader

De gemeente Waalre heeft een gebiedsvisie vastgesteld op 5 april 2011 voor de ontwikkeling van het gebied tussen het dorp Waalre en de Dommel. De gebiedsvisie schetst hoe het landschap zich de komende jaren kan ontwikkelen op een manier die past bij de historisch gegroeide landschappelijke kwaliteiten die het gebied kenmerken. Het is een toetsingskader voor mogelijke initiatieven die zich kunnen aandienen en een bouwsteen voor de integrale structuurvisie die voor de hele gemeente Waalre gemaakt gaat worden. Aan de westkant van Waalre-Dorp ligt een kleinschalig cultuurlandschap met daarin een half natuurlijk beekdal, oude akkergronden en fraaie buurtschappen. De gemeente wil de kwaliteiten van dit gebied veilig stellen en verder ontwikkelen. Daarbij zal ze geholpen worden door het beleid van rijk en provincie dat grote delen van het landschap de komende jaren omvormt tot natuur of er

restrictief beleid voor formuleert (ecologische hoofdstructuur, zonering landbouw, beschermd dorpsgezicht). Tegelijkertijd wil de gemeente er mogelijkheden bieden aan nieuwe economische dragers, zodat het gebied zijn vitaliteit kan behouden. Dit is een voorwaarde om verrommeling tegen te gaan en de kwaliteit van het landschap verder te ontwikkelen.



In de visie geeft de gemeente drie belangrijke doelstellingen aan:

1. Kansen voor combinaties: een goede economische basis is een belangrijke pijler voor het behoud van het agrarische cultuurlandschap. Door het aangaan van nieuwe combinaties moet een nieuwe duurzame economische vitaliteit in het gebied ontstaan.
2. Verleden en toekomst: de westrand van Waalre Dorp is een oud cultuurlandschap dat zijn schoonheid en waarde ontleent aan de aanwezige verkaveling, het wegenpatroon, de plaatsen (met bomen beplante driehoeken), oude waterlopen, het reliëf en de aanwezigheid van oude relictten en monumenten. Het landschap verdient het om gekoesterd te worden en vormt tevens de basis voor hedendaags gebruik. De visie geeft aan hoe verleden en toekomst met elkaar verbonden kunnen worden zodat een rijk en aantrekkelijk gebied ontstaat waar mensen graag vertoeven.
3. Versterken en inpassen: kwaliteiten dienen niet alleen behouden te blijven, maar ook te worden versterkt. Nieuwe ontwikkelingen moeten op het gebied zijn toegesneden: ze moeten in het bestaande landschap worden ingepast en ze moeten een bijdrage leveren aan het versterken van dat landschap.

Deze ideeën zijn in de visie verder uitgewerkt op het gebied als geheel voor de aspecten landschap, water en natuur, landbouw, wonen en werken en recreatie en toerisme. De structurenkaart geeft de visie weer voor het totale gebied. Voor de stedelijke ontwikkelingen geeft de visie aan dat de zorgvuldige afronding van de dorpsrand gerespecteerd dient te worden. De westelijke dorpsrand van Waalre wordt momenteel gevormd door de bospercelen tussen Loon en Waalre in het zuiden en in het westen door de Rooisestraat / Meester Slootsweg en het verlengde daarvan tot aan de Molenstraat als de verste grens voor dorpse bebouwing. Met name deze westelijke dorpsrand geeft mede vorm aan de noord-zuid gerichtheid in het landschap. Op twee plekken in deze dorpsrand is de afronding niet op orde. Het betreft hier ten noorden van het sportpark de gronden langs de Meester Slootsweg en rond de Molenstraat en de Dreefstraat. Middels een dorpse verweving van rood en groen kan hier een duurzame overgang gemaakt worden van het dorp naar het buitengebied.

Voor de vijf deelgebieden (Dommel, Flank, Loon, Heikant en Dorpsrand) is de visie nader uitgewerkt. Het plangebied ligt in het gebied 'Dorpsrand' en is aangeduid als 'dorpse verweving van groen en bebouwing'. De koers voor de dorpsrand is een duurzame afronding van de westelijke dorpsrand van Waalre-dorp, bij een gelijktijdige optimalisatie van de routes vanuit het dorp naar het landschap. De duurzame afronding gebeurt via een dorpse verweving van rood en groen, waarmee een anders harde confrontatie van bebouwing met het landschap wordt verzacht en landschap en natuur het dorp worden binnengehaald.

In het gebied tussen de Molenstraat en de Dreefstraat is ruimte voor woningbouw in een dorpse verweving van rood en groen. Gezien de ligging op de overgang van buitengebied naar dorpskern dient dit te gebeuren in een lage dichtheid waarbij de groene setting dominant dient te zijn. Op deze manier blijft de geleidelijke overgang van het buitengebied naar het dorp behouden en wordt een bijdrage geleverd aan het afmaken van de groen / rode dorpsrand. Ontwikkeling van het gebied biedt mogelijkheden om het sportpark beter te ontsluiten. De huidige ontsluiting via de Dreefstraat zorgt momenteel voor veel verkeersoverlast in de kom. Tevens kan de verblijfskwaliteit van de Dreefstraat als groene verbinding (voor fietsers en wandelaars) vanuit de kom naar het buitengebied worden verbeterd.

Beoordeling

De planontwikkeling is een uitwerking van de gebiedsvisie. De ontwikkeling zorgt voor realisatie van de gewenste verweving van rood en groen tot een duurzame afronding van de westelijke dorpsrand. De woningen worden in een lage dichtheid gerealiseerd, gedeeltelijk als ruimte voor ruimte kavels, deels als onderdeel van het reguliere woningbouwprogramma. Tevens zorgt de nieuwe ontsluiting in het gebied voor een betere mogelijkheid om het sportpark te ontsluiten.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen de visie op de westrand van Waalre.

Woonvisie 2013 “Voor nu en straks”, 2013*Toetsingskader*

Door de gemeenteraad van Waalre is in 2013 de woonvisie “Voor nu en straks” vastgesteld. In deze woonvisie staan de volgende uitgangspunten centraal: behoud het authentieke dorpspe, groene karakter van de gemeente; geef ruimte aan alle doelgroepen die in Waalre willen wonen; benut de potenties van de gemeente voor hoogwaardige woonmilieus, mede als bijdrage aan de (economische) ontwikkeling van de regio; versterk het vitale en dynamische karakter van de gemeente op basis van haar kwaliteiten en betrokkenheid op de regio; geef optimaal gestalte aan een aanbod dat zowel aan de eigen inwoners als aan de regionale opvang ruimte biedt; geef ook in de toekomst de kernen Aalst en Waalre een gelijkwaardige positie; bereid Waalre voor op een situatie waarin niet of nauwelijks meer groei, of zelfs bevolkingskrimp plaats zal vinden; werk in dat verband toe naar een woningvoorraad die aantrekkelijk is voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en energetisch duurzaam is en geef ruimte aan nieuwe initiatieven voor de ontwikkeling van de woningvoorraad.

Beoordeling

In het voorliggende plan wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de woonvisie. Daarbij is het met name van belang dat het huidige karakter van het dorp Waalre zoveel mogelijk behouden blijft bij het ontwikkelen van de onderhavige locatie. Het plangebied zelf bevat namelijk geen waardevolle (groen)structuren, waardoor de identiteit van het dorp niet wordt aangetast. Daarnaast wordt ook voorzien in een plan, dat aansluit op de vraag van de markt. Waalre stabiliseert zich in de komende periode vrijwel in bevolkingsomvang, maar het aantal huishoudens neemt nog steeds toe. De vestiging van met name gezinnen met kinderen is jarenlang sterk teruggelopen, maar is de afgelopen jaren weer hersteld. Oorzaak hiervoor is met name de aard en omvang van de nieuwbouw. In de komende jaren zal nieuwbouw een bijdrage blijven leveren aan de vestiging van gezinnen, al verschuift dan de opgave van het bouwen voor de eigen behoefte licht naar het bouwen voor een regionale stedelijke opvang. Kenniswerkers zijn daarbij een belangrijke doelgroep voor vestiging in Waalre. Door de regionale opvangtaak in de verstedelijking er nog de komende jaren nog behoefte aan nieuwe woningen in Waalre. Het voorliggende bouwplan voorziet in de realisatie van woningen die voldoende groot zijn voor de huisvesting van een gezin. Daarnaast worden de woningen gerealiseerd in een groen woonmilieu, een milieu waar op regionaal niveau behoefte aan is. Het aantal woningen past binnen de regionale woningbouwafspraken. Ook worden 16 ruimte-voor-ruimte kavels opgenomen in het woongebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bouwplan bijdraagt aan de uitgangspunten van de woonvisie.

Bomenbeleidsplan Waalre, 2007*Toetsingskader*

Het bomenbeleidsplan van de gemeente Waalre 2007 vormt de basis voor het ontwikkelen en behouden van een waardevolle en duurzame boomstructuur. De doelstelling voor het bomenbeleidsplan is: "het omschrijven van het beleid voor de lange termijn ten aanzien van inrichting en beheer van de gemeentelijke bomen binnen de kernen en het uitzetten van concrete acties voor de komende jaren, om de waardevolle, karakteristieke, veilige en duurzame boomstructuur binnen de kernen te behouden en ontwikkelen".

Vanuit de analyses van landschappelijke structuur, stedenbouwkundige structuur en wegenstructuur en de huidige boomstructuur is een toekomstbeeld opgesteld. Deze gewenste boomstructuur omvat de bomen, boomgroepen en bomenrijen die van belang zijn voor het realiseren van de geformuleerde doelstelling. In het toekomstbeeld wordt voor de Molenstraat en de Dreefstraat een bomenrij aangegeven. Aan de Molenstraat betreft het de bestaande dubbelzijdige boomstructuur. Aan de Dreefstraat wil de gemeente een boomstructuur aanbrengen om zo de karakteristieke structuur van de historische ontsluitingsweg te versterken.

Beoordeling

In het beoogde plan vormt de bestaande groenstructuur langs de Molenstraat een belangrijk uitgangspunt, deze blijft behouden. Om de nieuwe hoofdontsluiting in het plangebied te kunnen realiseren moet er langs de Molenstraat één boom worden gekapt. Hiervoor moet een vergunning worden aangevraagd. Aan de Dreefstraat wordt een groene berm ingericht. Deze biedt ruimte voor het realiseren van de gewenste boomstructuur aan de Dreefstraat. In het inrichtingsplan wordt hierbij een versterking van de groene begeleiding en aansluiting op het bestaande karakter met eenheid in het straatbeeld voorgestaan. In de berm van de nieuwe ontsluitingsweg zullen boomgroepen worden gepland in een natuurlijk en speels effect welke het informele karakter van de ontsluitingsweg versterkt. In de woonhoven worden bomen gepland met een opvallend smalle kroon, geschikt voor kleinere straten waarbij de plantafstand de toegang tot de woonhoven accentueert. Op de vier pleinen worden bomen geplaatst in een informele speelse setting. Hiermee voldoet het plan aan het Bomenbeleidsplan.

Conclusie

Het onderhavige plan zorgt voor het behoud van belangrijke bestaande groenstructuren en voegt nieuwe groenstructuren toe. Het plan sluit aan bij het bomenbeleidsplan van de gemeente Waalre.



Groene geleding Dreefstraat, boomgroepen ontsluitingsweg, bomen in woonhoven en groeninrichting woonhoven uit 'Inrichtingsplan De Smaragd' Rob Wagemakers, 25-10-



Stedenbouwkundig plan 'De Smaragd' 2012

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

De ontwikkeling van het plangebied in het zuidwesten van Waalre is, zoals aangegeven, drieledig. Ten eerste wordt in het oostelijke deel van het plangebied de woningbouwlocatie 'De Smaragd' beoogd. Ten tweede wordt aan de Dreefstraat de huidige situatie op een aantal percelen juridisch geregeld. Ten derde wordt aan de Smeleweg de bouw van 2 woningen mogelijk gemaakt. In dit hoofdstuk wordt voor alle drie de deellocaties een planbeschrijving gegeven.

4.2 Planbeschrijving deelgebied 'De Smaragd'

Stedenbouwkundige opzet

Het bestemmingsplan is een uitwerking van de visie op de westrand van Waalre-Dorp. Hierin wordt aangegeven dat de gemeente de kwaliteiten van het kleinschalig cultuurlandschap wil veiligstellen en verder ontwikkelen. Het plangebied ligt in het in de visie aangegeven deelgebied 'dorpsrand', waarvoor aangegeven wordt dat middels dorpse verweving van rood en groen een duurzame overgang kan worden gemaakt van het dorp naar het buitengebied. Dit betreft zowel de bestaande woningen aan de Dreefstraat als het nieuw te ontwikkelen woongebied 'De Smaragd'. Door de integrale visie gaan de bestaande woningen en de te ontwikkelen woningen samen de duurzame afronding van de kern vormen.

Het stedenbouwkundig plan 'De Smaragd' omvat de ontwikkeling van 42 woningen en is gebaseerd op het principe van het creëren van een groen/rode dorpsrand. Het nieuwe woongebied sluit aan op de bestaande bebouwing aan de Dreefstraat. Door deze invulling krijgt Waalre een duurzame dorpsrand die de overheersende noordzuid richtingen in het landschap versterkt. De woningen zijn geclusterd in vier groene kamers, ontsloten vanaf een nieuwe weg tussen de Molenstraat en de Dreefstraat. Deze nieuwe weg dient voor de ontsluiting van de groene kamers en als nieuwe ontsluiting voor het sportpark aan de Dreefstraat. Zowel aan de Dreefstraat als aan de Molenstraat is een beperkt aantal woningen op de weg georiënteerd. Hiermee wordt het landelijke karakter van de wegen versterkt en een geleidelijke overgang gerealiseerd van de extensieve bebouwing in het buitengebied, naar de intensieve bebouwing in de kom.

Het stedenbouwkundig plan gaat tevens uit van een compacte situering van woningen op het perceel, inclusief alle aan- en bijgebouwen. Hiermee wordt de bebouwing geconcentreerd op het perceel waarmee een groene inrichting van het verdere perceel mogelijk is. Het (aan te planten) groen op de privé-percelen moet invulling geven aan het beeld van de groene kamers en zorgen voor passende overgangen naar omliggende straten en percelen. De clustering van de woningen in vier kamers leent zich uitstekend om binnen een cluster een familiale verbinding te maken tussen de ontwerpen.

Bebouwingsstructuur

Het plan 'De Smaragd' betreft de ontwikkeling van de 36 vrijstaande, grondgebonden woningen en een zestal rijwoningen. De woningen zijn deels traditioneel (1 tot 2 bouwlagen en een kap), deels modern / kubistisch van vorm (1 tot 2 lagen met een plat dak). De lage woningdichtheid die hiermee wordt gerealiseerd sluit aan op het uitgangspunt van het realiseren van een groen / rode dorpsrand. Het realiseren van vrijstaande woningen op ruime kavels zorgt voor een groene invulling van de percelen en hiermee het groene karakter van de buurt. Binnen het plan worden kavels gerealiseerd van verschillende groottes en hiermee verschillende prijscategorieën. In de stedenbouwkundige opzet kennen deze kavels wel een gelijke benadering en zijn dan ook niet specifiek te onderscheiden. Hiermee ontstaat een sterke eenheid en samenhang binnen het plan. De 6 rijwoningen worden gerealiseerd in twee kleine clusters centraal in het plan. De kleine schaal van de twee rijen zorgt ervoor dat de woningen binnen de verkavelingsopzet van de vrijstaande woningen passen.

Openbare ruimte

De openbare ruimte kent een heldere opzet van een hoofdontsluitingsweg tussen de Dreefstraat en de Molenstraat met daaraan vier zijwegen. De woningen worden ontsloten vanaf de zijwegen en vanaf de Dreefstraat en de Molenstraat. Ze worden niet ontsloten vanaf de hoofdontsluitingsweg zodat deze weg enkel een ontsluitingsfunctie heeft van de zijwegen en van het sportterrein. Alle wegen in het plangebied krijgen aan twee zijden groene bermen die het groene beeld van de buurt mede zullen bepalen. Het stedenbouwkundig plan geeft aanleiding om de vier hoven een groene inrichting te geven gebaseerd op verschillende thema's.

Beeldkwaliteit

De clustering van de woningen in vier woonhoven leent zich uitstekend om binnen een cluster een sterke familiale verbinding te maken tussen de ontwerpen. Door de ruime opzet van het plan en de grote kavels zorgt de groene inrichting van de openbare ruimte en de percelen voor een sterke samenhang binnen het totale plan. Daarbinnen is ruimte om verschil te maken in twee bijzondere architectuurstijlen. Twee clusters worden ontwikkeld binnen een kubistische moderne vormgeving. De twee andere clusters worden gerealiseerd met een rieten kap in een architectuur met een moderne signatuur. Het verschil in architectuurstijl versterkt het stedenbouwkundig plan en de situering van de woningen in vier woonhoven. Het beeldkwaliteitplan richt zich per woonhof op een herkenbare samenhang tussen de verschillende individueel te ontwikkelen woningen. De bouwhoogte, de hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik worden afgestemd op de stedenbouwkundige situering binnen de clusters en in de dorpsrand van Waalre.

Twee woningen in het plan zijn gesitueerd aan de Smeleweg. Voor deze woningen geldt dat ze niet zozeer onderdeel uitmaken van de woonhoven maar eerder onderdeel vormen van de traditionele lintbebouwing zoals aan de Smeleweg en de Dreefstraat. De woningen dienen dan ook afgestemd te worden op het beeld langs deze wegen. In de beeldkwaliteit wordt aansluiting gezocht op de criteria voor de bebouwing aan de linten zoals opgesteld in de Welstandsnota van de gemeente Waalre.



Voor de ontwikkeling van 'De Smaragd' is een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin per architectuureenheid de specifieke beeldkwaliteitseisen zijn aangegeven. Eén van de aspecten van de beeldkwaliteitseisen betreft de primaire oriëntatie van de woningen. Deze is aangegeven op de afbeelding en is gebaseerd op de situering aan de woonhoven en aan de bestaande omliggende wegen. Hoekwoningen hebben een tweede oriëntatie op de zijweg. Door een juiste situering en oriëntatie van de woningen worden de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan versterkt. Ontsluiting van de percelen vindt plaats vanaf de voorzijde, vanaf de primaire oriëntatie.

Groen en water

Voor de ontwikkeling van 'De Smaragd' is een inrichtingsplan opgesteld door landschapsarchitect Rob Wagemakers, d.d. 25-10-2012. Het inrichtingsplan is als bijlage bijgevoegd. De woningen zijn gesitueerd in vier clusters die als groene kamers in het landschap liggen. De belangrijkste groenstructuur bestaat uit boombeplanting die de hoofdontsluiting begeleidt. Het betreft de bestaande groenstructuren aan de Molenstraat, de groene berm aan de Dreefstraat die ruimte biedt voor de gewenste bomenstructuur en boomgroepen in de groenberm van de nieuwe ontsluitingsweg.

In het gehele gebied worden natuurlijke bermranden gerealiseerd langs de wegen die ruimte bieden voor bomen. De keuze voor de boomsoort wordt afgestemd op de functie van de weg. Op de woonhoven worden bomen geplaatst in een informele speelse setting waarbij de ruimte multifunctioneel gebruikt kan worden als verblijfsgebied / speelruimte en parkeerruimte.

De realisatie van vrijstaande woningen op ruime kavels zorgt voor een groene invulling van de percelen en hiermee de geleidelijke overgang naar het buitengebied. Er zullen groene

erfafscheidingen worden gerealiseerd met hagen waarbij de soortkeuze per cluster wordt afgestemd. Er ontstaat een heldere overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied. Hierbij sluiten de bestaande woonpercelen aan de Dreefstraat aan op het nieuwe woongebied en zorgen samen voor een duurzame afronding van de kern. Voor de percelen die met de achtertuinen grenzen aan de Molenstraat en de Dreefstraat is specifiek aandacht besteed in het inrichtingsplan. Aan de achterzijde van het perceel wordt een groeninrichting aangebracht ter versterking van het groene karakter van de Molenstraat en de Dreefstraat. Het betreft een gemengde beplanting van inheemse soorten. Tevens wordt een groeninrichting gerealiseerd aan de achterzijde van het perceel Smeleweg 2 ter afscherming van de nieuwe woonpercelen. Ook hier betreft het een gemengde beplanting van inheemse soorten.

Aan de zuidzijde van het plangebied bij de Molenstraat ligt een sloot met een overstort. De overstort zal worden verplaatst ten westen van het plangebied (ter hoogte van Molenstraat 48).

Woningtypologie

In het plangebied worden 42 woningen overwegend vrijstaand gerealiseerd. Hiervan vallen 16 kavels onder de regeling 'Ruimte voor ruimte'. De overige kavels maken onderdeel uit van het reguliere woningbouwprogramma van de gemeente Waalre. De woningen uit het programma betreffen 20 vrijstaande woningen en 6 rijwoningen (goedkope sector). De kavelgrootte van de vrijstaande woningen varieert van 500 m² tot 1.300 m². De variatie in kavelgrootte zorgt voor een differentiatie in prijscategorieën waarmee een brede doelgroep wordt aangesproken op de woningmarkt. De differentiatie sluit ook aan op het woningbouwbeleid van de gemeente Waalre.

In de stedenbouwkundige opzet kennen de kavels, ondanks het verschil in grootte, wel een gelijke benadering en zijn dan ook niet specifiek te onderscheiden. De ruimtelijke uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het ontwikkelen van ruimte-voor-ruimte woningen zijn dan ook nog steeds van toepassing voor het gehele gebied. Hiermee ontstaat een sterke eenheid en samenhang binnen het plan. De woonbuurt is opgebouwd vanuit vier groene kamers als passende overgang van het agrarisch gebied naar de bebouwde kom. Door de situering van de grotere kavels aan de rand van het plangebied heeft de buurt een uitstraling naar de omgeving in een lage dichtheid en met een sterk groen karakter.

4.3 Planbeschrijving deelgebied percelen Dreefstraat

Het bestemmingsplan voorziet in een juridische regeling voor drie percelen aan de Dreefstraat die momenteel voor wonen worden gebruikt. De woonpercelen vormen een afronding van de kern van Waalre, aansluitend op het woongebied 'De Smaragd'. De ruime opzet van de percelen en de groene inrichting van de tuinen zorgen voor een geleidelijke en landschappelijke overgang naar het omliggende agrarisch gebied. De percelen dragen bij aan de gewenste afronding van de kern Waalre, zoals beschreven in de gemeentelijk visie op de westrand van Waalre-dorp. Middels een dorpse verweving van rood en groen ontstaat een duurzame overgang van het dorp naar het buitengebied.

Het bestemmingsplan voorziet in een juridische regeling van de huidige situatie waarbij er sprake is van wonen op de percelen. Voor de Dreefstraat 55 wordt binnen de reeds vigerende

woonbestemming een nieuw bouwvlak opgenomen in overeenstemming met de bestaande bebouwing op het perceel. Op Dreefstraat 53 en 51 wordt een woonbestemming opgenomen met een bouwvlak dat het mogelijk maakt om op termijn de huidige bebouwing te amoveren.

Parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats bij de woningen. De percelen zijn zeer ruim van omvang en bieden hier voldoende mogelijkheden voor.

4.4 Planbeschrijving deelgebied percelen Smeleweg

Aan de Smeleweg is ruimte voor de realisatie van twee vrijstaande woningen. Het betreft een verdichting van de bestaande ruimtelijke structuur, tussen de woningen Smeleweg 2 en Molenstraat 44. Een verdichting die passend is binnen de bebouwde kom van Waalre gezien de ruime omvang van de percelen. De Smeleweg betreft momenteel een woonstraat met een gevarieerd bebouwingsbeeld van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen. De straat heeft een smal profiel met grasbermen en bomen. Samen met het groen van de privé-percelen heeft de straat een zeer groen en landelijk karakter. De realisatie van de twee vrijstaande woningen past binnen dit beeld. Met de realisatie van de twee woningen ontstaat er een evenwichtige verdeling van de woonkavels aan de Smeleweg. Dit geldt tevens in combinatie met de twee nieuwe woningen aan de Smeleweg uit het plan 'De Smaragd'. De situering van de woningen is afgestemd op oriëntatie en rooilijnen van de bestaande woningen en de woningen in het plan 'De Smaragd'.

Parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats bij de woningen. De percelen zijn zeer ruim van omvang en bieden hier voldoende mogelijkheden voor.

Ten aanzien van de beeldkwaliteit wordt aangesloten op de eisen zoals gesteld in het beeldkwaliteitplan voor 'De Smaragd'. In het beeldkwaliteitplan zijn eisen geformuleerd voor de woningen aan de Smeleweg afgestemd op de traditionele lintbebouwing in Waalre. De beeldkwaliteiteisen zijn gebaseerd op de Welstandsnota van de gemeente Waalre.

5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- flora en fauna;
- akoestiek wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling 'De Smaragd'

Door MILON bv is in november 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een gedeelte van het plangebied 'De Smaragd'. Dit gedeelte betreft de totale locatie, behalve het perceel op de hoek Dreefstraat – Smeleweg. De rapportage is toegevoegd in de

bijlagen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn plaatselijk in de bovengrond puinsporen waargenomen. Op het overige terrein zijn in de boven- en ondergrond verder geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch is in de bovengrond een licht verhoogde concentratie kobalt aangetroffen. De overige onderzochte parameters zijn in geen van de mengmonsters in verhoogde concentraties aangetroffen.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater. Analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde concentraties barium, cadmium, kwik en zink en plaatselijk een matig verhoogde concentratie cadmium aangetroffen. De concentratie van cadmium blijft echter onder de gemiddelde waarde zoals is beschreven in de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Waalre. Uit overleg met de gemeente Waalre blijkt dat geen aanvullend grondwateronderzoek noodzakelijk is. De concentratie wordt gezien als een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen.

Conclusie

Vervolgonderzoek naar de licht en matig verhoogde concentratie wordt niet zinvol geacht. De kwaliteit van het grondwater kan bij bronnering beperkingen opleveren ten aanzien van lozingsnorm voor koper, omdat dan veelal andere normen gelden. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

Beoordeling Smeleweg 2 en Molenstraat 44

Door MILON bv is in juli 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de twee beoogde nieuwe woningen aan de Smeleweg. De rapportage is toegevoegd in de bijlagen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem, behoudens de puinsporen en – resten plaatselijk in de bovengrond, geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem en het grondwater. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn in de bovengrond licht verhoogde concentraties cadmium en plaatselijk koper, lood, zink en PAK aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen. De overige onderzochte parameters zijn in geen van de mengmonsters in verhoogde concentraties aangetroffen. Analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde concentraties cadmium en zink aangetroffen. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen.

Conclusie

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht.

Beoordeling Dreefstraat 51 en 53

Door MILON bv is in augustus 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de percelen Dreefstraat 51 en 53. De rapportage is toegevoegd in de bijlagen. Bij 1 boring op het perceel van Dreefstraat 53 zijn er matig of sterk verhoogde concentraties lood, barium, koper en zink (grond) aangetroffen. Ter plaatse van deze boring dienen de verontreinigingen nader in

beeld te worden gebracht. Uit het onderzoek blijkt dat voor de overige gronden de aangetroffen concentraties geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

Conclusie

Ter plaatste 1 boring op het perceel Dreefstraat 53 dient een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de procedure om aanvraag van omgevingsvergunning.

Beoordeling Dreefstraat 55

Het perceel Dreefstraat 55 betreft reeds een woonbestemming. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in een wijziging van de bestemming voor het perceel maar in een juiste situering van het bouwvlak voor de woning overeenkomstig de huidige situatie. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen consequenties.

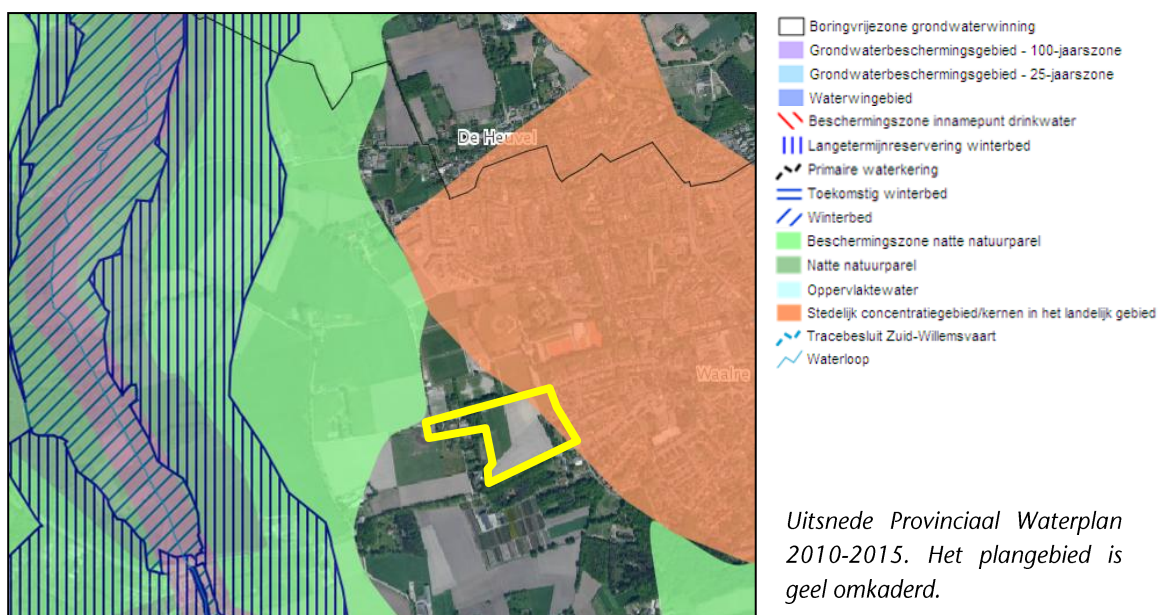
5.3 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015. Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een van de in het PWP onderscheiden gebieden.



Beleid Waterschap De Dommel

De locatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in de Keur, welke in 2015 is geactualiseerd en afgestemd met de andere waterschappen in Noord-Brabant. Gelet op de planhistorie van het onderhavige initiatief, waarbij de waterhuishoudkundige situatie al uitgebreid is beschouwd op basis van het oude beleid, kan worden getoetst aan dit oude beleid. De hoofdlijnen van dit waterbeleid zijn beschreven in het waterbeheerplan 'Krachtig Water', dat is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Het centrale beleidsuitgangspunt is het principe 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen', waarbij de geohydrologische situatie als gevolg van de ontwikkelingen niet mag verslechteren. Waterschap Aa en Maas en De Dommel hebben gezamenlijk in de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' (11 juli 2006) een definitie, randvoorwaarden en uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het "Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen" ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van onder meer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

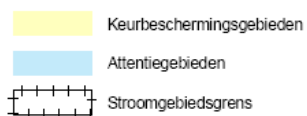
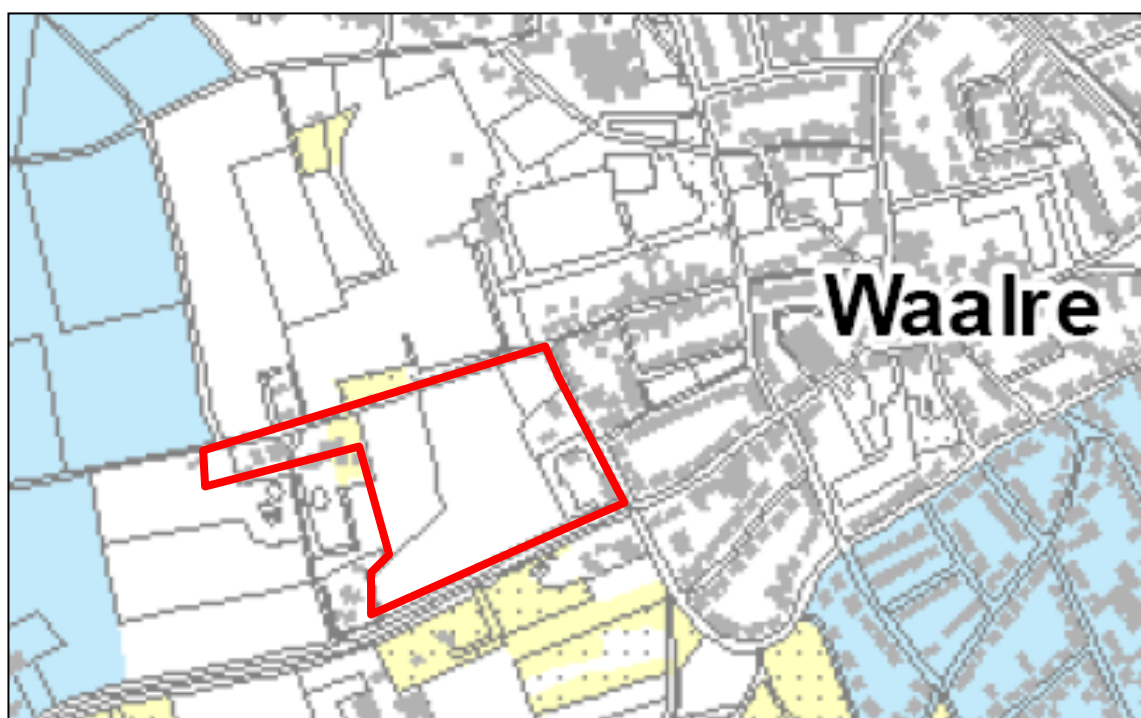
- de hemelwaterafvoer niet toeneemt (geen toename van de afvoercoëfficiënt);
- de waterstanden in het open water niet toenemen;
- de grondwateraanvulling gelijk blijft (voor een gemiddeld nat jaar);
- de waterstanden in de infiltratievoorziening en de open waterberging voldoen aan de eisen voor de gemiddelde situatie en de T=10+10%-situatie en aan het advies voor de T=100+10%-situatie.

Een perceel aan de Dreefstraat 51 is gelegen in een Keurbeschermingsgebied. Voor de keurbeschermingsgebieden wordt gestreefd naar minimaal hydrologisch standstill van de verdroging en maximaal naar volledig herstel van grondwaterstanden en kwelsituaties. Ingrepen binnen deze gebieden zijn slechts toegestaan indien deze in overeenstemming zijn met, of gericht zijn op, behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden en specifieke

doelstellingen. De volgende activiteiten kunnen een negatief effect hebben op het standstill van de verdroging:

- aanleg van drainage en/of onderbemalingen;
- aanleg, verdieping en verbreding van waterlopen;
- (permanente) bemaling van onder andere infrastructurele werken.

In keurbeschermingsgebieden geldt voor alle lozingen en onttrekkingen en de aan- en afvoer van water een vergunningplicht vanaf 0 m³/uur. Het waterschap voert in deze gebieden een restrictief beleid voor ingrepen die een verlaging van de grondwaterstand tot gevolg hebben en verdrogend zullen werken. Dit betekent onder meer dat in keurbeschermingsgebieden bijvoorbeeld geen nieuwe vergunningen worden verleend voor het lozen van water door middel van in keurbeschermingsgebieden gelegen drainage en onderbemaling. Drainage betekent extra afvoer van water en veroorzaakt verdere verdroging.



Uitsnede kaart Keur 2009 van het Waterschap De Dommel. Het plangebied is met een rode contour weergegeven.

Beoordeling

Voor onderhavig bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd door Milon bv in mei 2013. De watertoets is als bijlage bijgevoegd aan deze toelichting.

In de watertoets wordt onderscheidt gemaakt in de volgende deellocaties:

1. Moderne villa's 01 tot en met 08 (noordwestelijk woonhof 'De Smaragd');
2. Moderne villa's 09 tot en met 14 (zuidoostelijk woonhof 'De Smaragd');
3. Landhuis rieten kap 15 tot en met 25 (zuidwestelijk woonhof 'De Smaragd');
4. Landhuis rieten kap 26 tot en met 36 (noordoostelijk woonhof 'De Smaragd');
5. Moderne rijwoningen;

- 6. Rijwoningen rieten kap;
- 7. Bijkomende wegen;
- 8. Molenstraat 44;
- 9. Smeleweg 2;
- 10. Dreefstraat 51;
- 11. Dreefstraat 53;

Voor infiltratie kan gebruik gemaakt worden van zowel ondergrondse als bovengrondse infiltratievoorzieningen. In de watertoets wordt onderstaand overzicht gegeven van de verschillende mogelijkheden voor infiltratie.

- Bovengrondse infiltratie
 - o waterdoorlatende verharding: hierbij kan het water door de poreuze stenen van de bestrating infiltreren in de ondergrond;
 - o waterpasserende verharding: hierbij kan het water door de voegen van de bestrating infiltreren in de ondergrond;
 - o wadi (een bufferings- en infiltratievoorziening): het water wordt hierbij via een regenwaterafvoersysteem bovengronds naar de wadi gebracht, waar het infiltreert (bijv. zaksloten en zakvijvers).
- Ondergrondse infiltratie: bij ondergrondse infiltratie wordt het water via de regenwaterriolering verzameld en naar de infiltratievoorziening gebracht.
 - o infiltratie krat: deze voorziening bestaat uit prefab onderdelen. Via de wanden infiltreert het water in de bodem;
 - o infiltratie riolering: vanuit de verzamelleiding kan het water direct infiltreren in de bodem;
 - o grindpalen: indien het grondwater heel laag staat kan men het water infiltreren via grindpalen, hierbij wordt het water via de grindpaal over grote diepte geïnfiltreerd. Deze voorziening heeft dan ook een zeer grote capaciteit;
 - o infiltratie put: bij deze kleinschalige voorziening wordt het regenwater in tanks van enkele kubieke meters inhoud verzameld en via poreuze wanden geïnfiltreerd in de bodem.

Het huishoudelijke afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige situatie wordt afgevoerd naar het gemeentelijke vuilwaterstelsel. Het afstromend hemelwater wordt hier echter niet op aangesloten.

In het nieuwe plan neemt het verhard oppervlak toe. De verdeling naar deelgebied is weergegeven in de volgende tabel. Uit de tabel blijkt dat de ontwikkeling tot gevolg heeft dat de verharde oppervlakte bij deellocatie 1 tot en met 5 toeneemt met in totaal 14.482 m². Voor deellocatie 6 en 7 neemt het verhard oppervlak af met 1.303 m². Waar 'bijlage 6' is opgenomen wordt verwezen naar bijlage 6 van de watertoets (opgenomen in bijlage 3 van dit bestemmingsplan).

Deellocatie	Huidig verhard (m ²)	Toekomstig verhard (m ²)	Toename verharding (m ²)
1. Kubistische woningen	0	3.856	3.856
2. Openbare ruimte	0	4.676	4.676
3. Rietenskap woningen	Zie bijlage 6	Zie bijlage 6	Zie bijlage 6
4. Molenstraat 44	70	347	277
5. Smeleweg 2	126	266	144
6. Dreefstraat 51	689	311	Afname 378
7. Dreefstraat 53	1.128	203	Afname 925

Toename verhard oppervlak per deelgebied

Het toetsinstrumentarium van waterschap De Dommel is voor iedere kavel toegepast op basis van de verhardingssituatie, GHG en afvoercoëfficiënt. Voor de vertraagde afvoer wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij hemelwater wordt geïnfiltreerd en/of geborgen in de bodem. De infiltratie- of bergingsvoorziening wordt zo ingericht dat deze aan de bergingseis van een T=10+10%-situatie voldoet.

De maximale aanlegdiepte van de infiltratie- of bergingsvoorziening wordt bepaald door de GHG van ten hoogste 1,0 m-mv. Op basis hiervan is het mogelijk hemelwater te bergen in de bodem. Gezien de bodemsamenstelling bepaald in het veld en uit de bodemkaart wordt ter plaatse van de boven- en ondergrond uitgegaan van een doorlatendheid met k-waarde >1,0 m/d. Op basis hiervan wordt verwacht dat de bodem voldoende infiltratievermogen heeft en dat een mogelijke infiltratievoorziening binnen 72 uur leeg is en beschikbaar voor de volgende bui. Bij situaties extremer dan T=10+10% of T=100+10% zal de infiltratievoorziening mogelijk overlopen en zal hemelwater zich over het aangrenzend maaiveld verspreiden (net als in de huidige situatie). Ter plaatse van het maaiveld zal het water infiltreren. Wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing wordt mede voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld. Hemelwater zal zo in geen geval de panden instromen.

Kijkend naar de stedenbouwkundige invulling van het plangebied is er niet overal voldoende ruimte om een bovengrondse voorziening te realiseren. Daarom worden boven- en ondergrondse infiltratievoorzieningen geadviseerd.

- Bovengrondse infiltratievoorziening: voor deellocaties 1, 2, 5, 8, 9 en 12 wordt geadviseerd om zaksloten aan te leggen. Dit omdat er voldoende ruimte is om een bovengrondse voorziening te realiseren.
- Ondergrondse infiltratievoorziening: voor deellocaties 3, 4 en 6 wordt geadviseerd om rondom de woningen een grindkoffer aan te leggen. Dit omdat dit de woningen met rietenskap betreft. De daken zijn niet voorzien van goten waardoor het water dat van de daken valt, in de grindkoffer geborgen en geïnfiltreerd wordt.
- IT-riolering: voor deellocatie 7 wordt geadviseerd om onder de nieuw aan te leggen bestrating een infiltratieriool aan te leggen.
- Voor deellocaties 10 en 11 is geen compensatie nodig, omdat het verhard oppervlak niet toeneemt.

Verder worden de volgende aspecten in acht genomen:

- het afstromende hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig (bovengronds) naar de infiltratie- of bergingsvoorziening afgevoerd;

- vervuiling van afstromend hemelwater wordt zoveel mogelijk voorkomen door het gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen (uitloogbare bouwmaterialen: koper, lood, zink, bitumen);
- aangezien het hemelwater niet in contact komt met wegen of drukbezochte parkeerterreinen is geen noemenswaardige vervuiling te verwachten en kan het water zonder aanvullende maatregelen geïnfiltreerd en geborgen worden;
- ook op basis van de milieukundige bodemkwaliteit worden geen belemmeringen verwacht voor de infiltratie van hemelwater;
- wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing wordt mede voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld. Hemelwater zal zo in geen geval de panden instromen;
- aanbevolen wordt toekomstige bewoners en/of gebruikers van de locatie in te lichten over de wijze waarop omgegaan wordt met hemelwater, waardoor onnodige vervuiling kan worden tegengaan.

Aan de zuidzijde van het plangebied bij de Molenstraat ligt een sloot met een overstort. De overstort zal worden verplaatst ten westen van het plangebied (ter hoogte van Molenstraat 48).

Conclusie

Door de aanleg van de infiltratie- en bergingsvoorziening op het terrein wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van Waterschap De Dommel en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Indien er een nieuwe of tweede waterbassin wordt gerealiseerd met een overcapaciteit zoals in de huidige situatie zal de hoeveelheid te infiltreren of bergen hemelwater afnemen en dus ook de oppervlakte aan te leggen voorzieningen.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

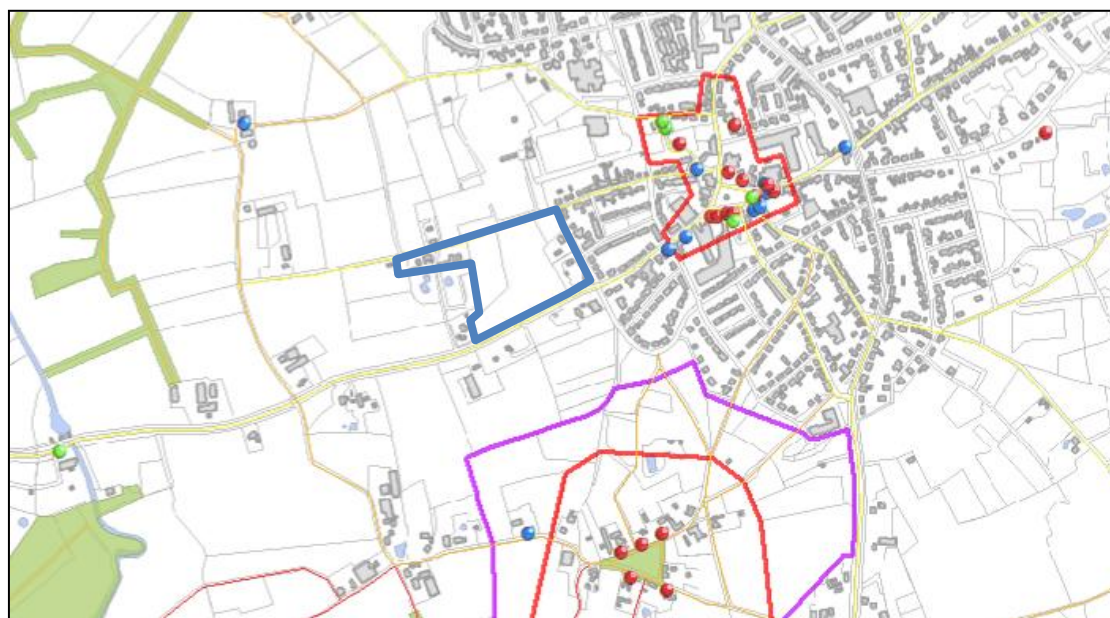
Cultuurhistorie

Toetsingskader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro (art. 3.1.6. lid 4 aanhef en onder a Bro) moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de provinciale Verordening ruimte 2014 wordt in art. 9.1 lid 2 onder b beschreven: 'bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en

in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van de ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken'. In de toelichting op de Vr 2014 (p. 64) wordt toegelicht dat 'specifiek aan gemeenten wordt gevraagd om op basis van een integrale visie weer te geven hoe zij in deze gebieden nieuwe stedelijke en landschapsontwikkelingen gelijktijdig en in samenhang met elkaar willen ontwikkelen. Het doel hierbij is dat er in het landschap nieuwe kwaliteiten ontstaan of bestaande landschapskwaliteiten worden versterkt. (...) Uiteraard moet bij de uitwerking rekening worden gehouden met de overige bepalingen van deze verordening, zoals (...) cultuurhistorische waarden'. Gelet op de ligging van het plangebied binnen het regime 'cultuurhistorisch vlak', als aangewezen in de Verordening ruimte 2014, dient in het kader van het betrekken van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen in de planontwikkeling, het bestemmingsplan te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven. Het plangebied is op de CHW gelegen in het 'Cultuurhistorisch landschap Dommeldal', 'Cultuurhistorisch vlak Akkercomplex Loonse Akkers' en 'Archeologisch landschap Keersop – Dommel'.



Legenda

Historische Bouwkunst

• MIP
• Rijksmonument

Historische Stedenbouw

□ Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
□ Zeer hoog
□ Hoog
□ Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

▨ Zeer hoog
▨ Hoog
▨ Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

— Zeer hoog
— Hoog
— Redelijk hoog

Historisch Groen

▲ Monumentale Bomen
■ Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

—
—
—

Archeologische Monumenten

■

Indicatieve Archeologische Waarden

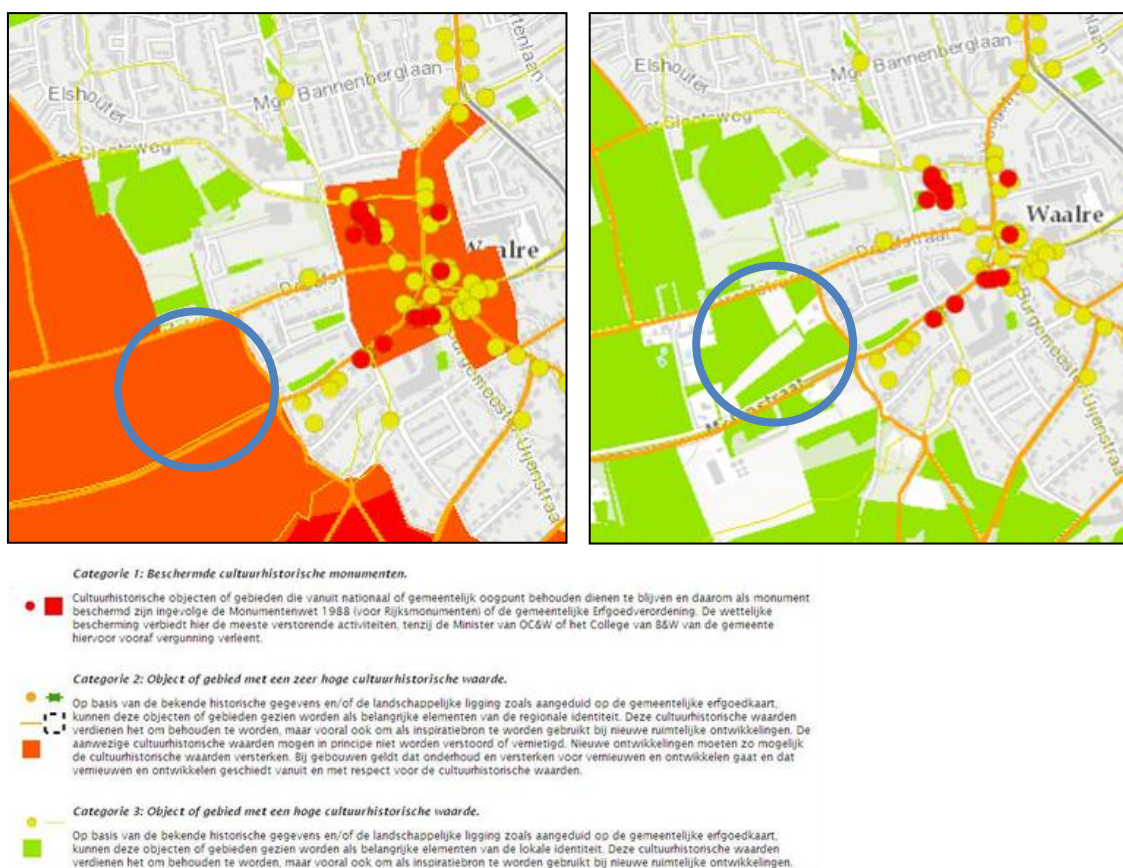
■ Hoog of middelhoog
■ Laag
■ Geen gegevens

Topografie

*Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een blauwe contour.
Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.*

In 2009 gaven de Kempengemeenten aan de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant opdracht voor het opstellen van een gezamenlijke erfgoedkaart met daaraan gekoppeld het archeologiebeleid. Op basis van deze erfgoedkaart heeft de gemeente Waalre het archeologiebeleid verbreed tot een cultuurhistorische beleidsvisie. Op de cultuurhistorische beleidskaart van de gemeente Waalre is zichtbaar dat het plangebied is gelegen in een 'gebied

met een zeer hoge cultuurhistorische waarde'. Hiervoor geldt dat: 'op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, deze objecten of gebieden kunnen worden gezien als belangrijke elementen van de regionale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken'. Geconcludeerd kan worden dat de gemeentelijke wetgever bedoeld de cultuurhistorische waarden binnen de gebiedscategorie 'zeer hoge cultuurhistorische waarde' te behouden en te versterken, maar dat de gemeente zichzelf daarbij ten aanzien van 'nieuwe ontwikkelingen' afwegingsvrijheid heeft gegeven in hoeverre dit 'behoud en versterken' zal dienen te gaan. Delen van het plangebied zijn ook gelegen in een 'gebied met hoge cultuurhistorische waarde', hiervoor geldt dat objecten of gebieden kunnen worden gezien als belangrijke elementen van de regionale identiteit.

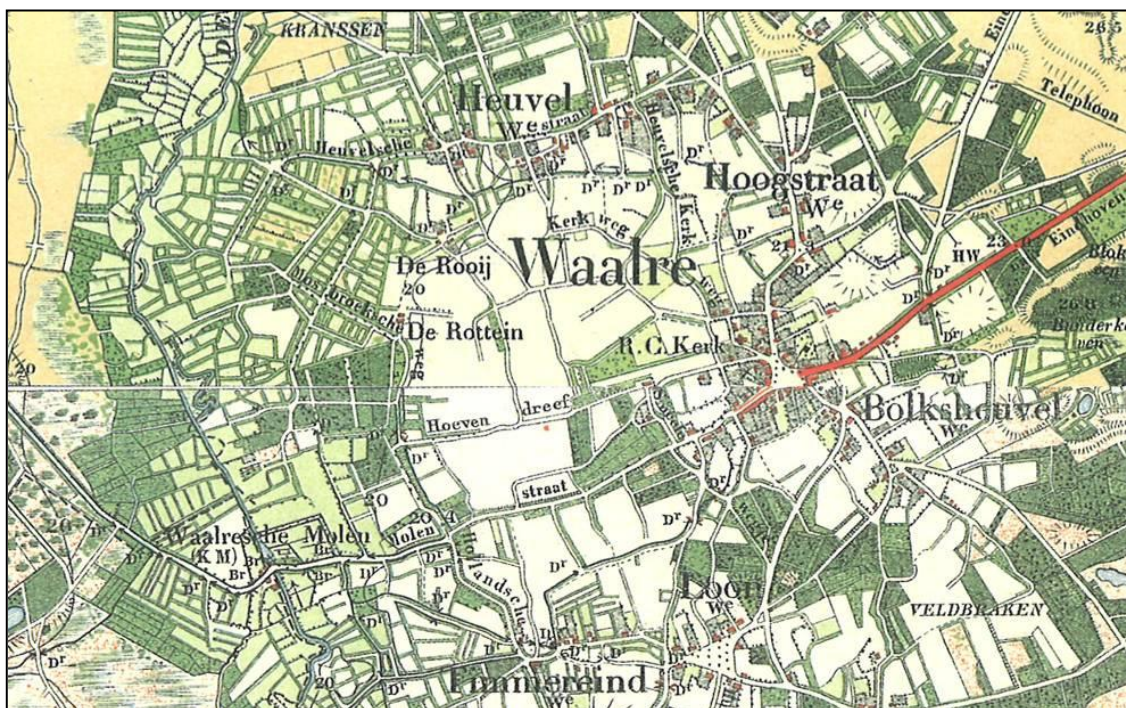


Uitsnede uit de gemeentelijke cultuurhistorische beleidskaart van de gemeente Waalre. Links zijn de gebieden waarop 'categorie 2' van toepassing is weergegeven. Rechts zijn de gebieden waarop 'categorie 3' van toepassing is weergegeven.

Beoordeling

Uit toetsing van het plangebied aan de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat in het plangebied zelf geen waardevolle objecten en structuren aanwezig zijn. De zuidelijke en noordelijk grenzen van het plangebied worden gevormd door de Dreefstraat en de Molenstraat. Deze straten zijn aangemerkt als een lijnstructuur met een redelijk hoge historisch-geografische waarde. De onderhavige ontwikkeling zorgt niet voor aantasting van deze structuur.

De historische kaart geeft een beeld van het plangebied en omgeving omstreeks 1900. Het plangebied is onbebouwd. Wel is direct ten oosten van het plangebied een gebouw aanwezig bij de Smeleweg. In de huidige situatie staat hier ook een gebouw. De locatie was deels in gebruik als bouwland, maar bestond voornamelijk uit (hakhout) bos. Ook liep er dwars door het plangebied in oost-west richting een zandpad. Dit is de huidige perceelsgrens van perceel 3868. Aan de Dreefstraat (hier aangegeven als Hoevendreef) en aan de Molenstraat is bebouwing aanwezig behorende tot de oude dorpskern van Waalre. De Molenstraat is in het verleden intensief gebruikt als toegangsweg vanuit de oude dorpskern naar de koren- en oliemolen Volmolen langs de Dommel, gelegen ten westen van het plangebied. De structuur van de aangrenzende Dreefstraat en de Molenstraat is bewaard gebleven; het historische gebruik van het plangebied is niet meer zichtbaar.



Historische kaart Waalre (1900)

De op de Cultuurhistorische Waardenkaart genoemde waarden en kenmerken van het Akkercomplex Loonse Akkers komen niet voor in dit deel van het cultuurhistorisch vlak. Zo is geen sprake van een open akkercomplex, maar juist van een besloten kleinschalige akker. Deze gronden waren in het verleden overwegend in gebruik als hakhoutbosje. In het plangebied zijn geen restanten van de historische wegenstructuur (zandpad) meer zichtbaar. Het in het verleden aanwezige hakhoutbosje is niet meer aanwezig.

Het voorgenomen plan voorziet in een duurzame afronding van de dorpsrand ten westen van de kern Waalre. De afronding van het dorp en het accommoderen van de woningbehoefte prevaleert boven het weer opnieuw terugbrengen van landschapselementen, te meer daar deze elementen niet meer aanwezig zijn in het plangebied.

Conclusie

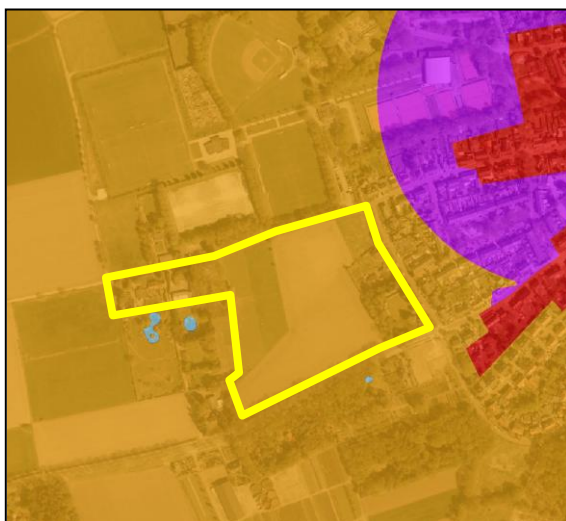
Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Op 11 maart 2014 is door de gemeenteraad van Waalre het Beleidsplan archeologische monumentenzorg vastgesteld. Uitgangspunt van het beleid is ten eerste dat bekende archeologische en cultuurhistorische waarden zo veel mogelijk worden ontzien. Ten tweede is als uitgangspunt gehanteerd dat archeologie geen belemmering mag zijn voor ontwikkeling en gebruik van de grond. Ten derde geldt dat archeologisch onderzoek waar dat kan moet leiden tot kwaliteitsvolle beeldvorming en kennisvermeerdering over het verleden van de gemeente. Ten vierde geldt dat het archeologische beleid (als weergegeven op de archeologische beleidskaarten) wordt overgenomen in het planologische beleid van de gemeente.



Uitsnede uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Waalre. Het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt beleidscategorie 4. De ligging van het plangebied is globaal weergegeven met een gele contour.

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 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Beoordeling 'De Smaragd'

Uit toetsing van het plangebied aan de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden en de gemeentelijke archeologische beleidskaart blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge / hoge archeologische verwachtingswaarde respectievelijk een hoge archeologische verwachting (gedeeltelijk).

Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling heeft Synthegra in november 2010 archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plandeel 'De Smaragd'. Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied geldt een hoge verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als voor nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en een middelhoge verwachting voor nederzettingsresten uit de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek zijn onderstaand aangegeven. Het volledige rapport is in de bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen.

In de ondergrond bevinden zich fluvioperiglaciale afzettingen (Formatie van Bortel) met hierop dekzand behorend tot het Laagpakket van Wierden van de Formatie van Bortel. Geomorfologisch gezien ligt het plangebied op een dekzandrug met hoge zwarte enkeerdgronden als bodemtype. Er worden vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd verwacht. Vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars (laat-paleolithicum-mesolithicum) kunnen enkele vierkante meters tot enkele duizenden vierkante meters groot zijn. Nederzettingsterreinen (neolithicum- vroege middeleeuwen) kunnen in grootte variëren van enkele honderden vierkante meters tot meer dan een hectare. Resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd bestaan naar verwachting uit sporen van bewoning, van agrarische activiteit en losse vondsten die met het plaggendek zijn opgebracht. Onduidelijk is in dit stadium of en zo ja, in hoeverre (delen van) het plangebied is vergraven of geëgaliseerd. Booronderzoek moet uitwijzen of het bodemprofiel nog intact is en of eventueel aanwezige archeologische resten binnen het plangebied worden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden. Resten worden verwacht vanaf het maaiveld, in het eventueel aanwezige plaggendek tot diep in de C-horizont.

Na beoordeling van dit onderzoek door (de archeologisch adviseur van) de gemeente Waalre is besloten een nieuw bureauonderzoek uit te voeren. Dit bureauonderzoek is door Synthegra in juni 2011 verricht. Het volledige rapport is in de bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen. Uit het bureauonderzoek blijkt dat voor het plangebied geldt een hoge verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als voor nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en een middelhoge verwachting voor nederzettingsresten uit de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt geadviseerd om binnen het plangebied een vervolgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek op basis van een Programma van Eisen (PvE). Op basis van het advies tot het opstellen van een PvE is een dergelijk programma vervolgens door Synthegra opgesteld. Het PvE is bijgesloten in de bijlagen bij deze toelichting.

Beoordeling Smeleweg en Dreefstraat 51

Voor het plandeel aan de Dreefstraat 51 en de Smeleweg is een quickscan archeologie uitgevoerd door Synthegra bv (5 juni 2012). De quickscan is als bijlage bijgevoegd. De resultaten uit het onderzoek zijn onderstaand aangegeven.

Op grond van de ouderdom van de verwachte afzettingen en de aanwezige bodem (enkeerdgronden), kunnen in het plangebied (mogelijk goed geconserveerde) archeologische resten aanwezig zijn vanaf het laatpaleolithicum tot en met de nieuwe tijd. Het eerder uitgevoerde bureauonderzoek ten behoeve van het plandeel 'De Smaragd' heeft een identieke archeologische verwachting opgeleverd. Het onderzoek voor de percelen aan de Smeleweg en de Dreefstraat 51 geeft geen aanleiding om hiervan af te wijken.

Voor het plangebied wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Het wordt daarbij wenselijk geacht dat de drie percelen voor die betreffende fase van archeologisch vooronderzoek samengevoegd worden met het gebied dat in 2010 is onderzocht, zodat één onderzoeksgebied ontstaat.

Beoordeling Dreefstraat 53 en 55

Voor Dreefstraat 53 en 55 is geen onderzoek uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten voor het plandeel 'De Smaragd' en de plandelen Smeleweg en Dreefstraat 51 kan gesteld worden dat ook in dit plandeel een verwachting is van de aanwezigheid van archeologische waarden. Nader onderzoek zal nodig zijn. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen om de archeologische waarden te beschermen.

Conclusie

Het plangebied kent een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het plangebied dient een vervolgonderzoek uit te worden gevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek op basis van het opgestelde en geaccordeerde Programma van Eisen (De Smaragd, Smeleweg en Dreefstraat 51). In onderhavig bestemmingsplan is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen om de archeologische waarden te beschermen. Deze dubbelbestemming is afgestemd met het vastgestelde gemeentelijke erfgoedbeleid in de vorm van een archeologische beleidskaart.

5.5 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Voor de consequenties voor de flora en fauna is een ecologische quickscan uitgevoerd door Buro Maerlant (juli 2012). Het onderzoek is in de bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied, op eventueel broedende vogels na, géén vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig te zijn van strikter beschermde soorten. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. In te kappen bomen kunnen algemene vogels broeden. Het betreft naar verwachting algemene soorten van dorpsranden en tuinen. Buiten het broedseizoen zijn nesten van deze vogels niet beschermd, daar deze vogels zelf nesten kunnen bouwen en flexibel in hun keuze van nestplaats zijn én alternatieven ruimschoots aanwezig blijven.

De plannen hebben door de relatief grote afstand géén invloed op nabijgelegen Natura 2000-gebied. Effecten op de EHS, ten zuiden van het plangebied kan redelijkerwijs worden uitgesloten. Door de aanwezigheid van een reeds drukke doorgaande weg, is de toename van woon-werkverkeer géén relevante verstoringfactor. Eventuele uitstraling van verlichting wordt voldoende tegengegaan door aanwezige forse bomen aan de Molenstraat.

Het is nooit uitgesloten, dat vogels broeden in te verwijderen beplantingen of de te slopen stal. Daarom worden de werkzaamheden aan beplantingen en eventuele sloop buiten het broedseizoen, óf na controle, uitgevoerd. Dit is voor de meeste soorten de periode maart tot augustus. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan. Aanbevolen wordt dan ook grondverzet en bouwwerkzaamheden in de directe

nabijheid (25 meter) van beplantingen eveneens zoveel mogelijk buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien men echter in het vroege voorjaar (maart) start, zullen vogels de directe omgeving mijden en wordt voorkomen dat vogels in de directe omgeving broeden. Op dat moment kunnen de werkzaamheden zonder probleem in het broedseizoen worden uitgevoerd. Een andere optie kan zijn beplantingen vóór het broedseizoen te verwijderen, de kans op verstoring van broedende vogels in het plangebied is dan nihil.

Op dit moment zijn delen waar de ingrepen plaatsvinden, op eventueel broedende vogels na, géén leefgebied voor strikter beschermde soorten. Aanbevolen wordt het plangebied niet te laten verruigen, zodat voorkomen wordt dat soorten zich alsnog vestigen.

Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.

Conclusie

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

5.6 **Akoestiek**

Wegverkeerslawaaai

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden

bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling 'De Smaragd' en Smeleweg

Door Schoonderbeek en Partners Advies bv is in juni 2013 een akoestisch onderzoek opgesteld. De rapportage is bijgesloten in de bijlagen. Geconstateerd wordt dat gelijktijdig met de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan een verkeersbesluit wordt genomen, waardoor de Dreefstraat en Molenstraat ter hoogte van het bouwplan, 30 km/uur wegen worden. De nieuwe woningen liggen in de geluidzone van de Molenstraat, waar een rijsnelheid van 60 km/uur geldt.

Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwe woningen een geluidbelasting ondervinden van maximaal 46 dB, ten gevolge van de gezoneerde weg de Molenstraat. Dit is lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB overeenkomstig de Wet geluidhinder. Deze Wet vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Beoordeling Dreefstraat 53

Schoonderbeek en Partners Adviseurs bv heeft de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gevels is bepaald voor de woning aan de Dreefstraat 53 in oktober 2012. De rapportage is bijgesloten in de bijlagen. De woning ligt in de toekomstige situatie aan een 30 km/uur weg en binnen de bebouwde kom. Uit de rapportage blijkt dat de geluidbelasting op de woning ten gevolge van de Dreefstraat, de Molenstraat en de Smeleweg ruim lager is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen aanvaardbaar is.

Beoordeling Dreefstraat 51 en 55

Op basis van het akoestisch onderzoek zoals dat is uitgevoerd voor de Dreefstraat 53 kan gesteld worden dat ook voor de Dreefstraat 51 en 55 de geluidbelasting ruim lager zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek voor de betreffende percelen is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt in het gehele plan niet overschreden.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Milieuhinder

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie.

Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gelegen die beoordeeld moeten worden op de effecten van de woningbouwontwikkeling.

Vleesverwerking Smolders

Het bedrijf Smolders Slachtplaats betreft een groothandel in vlees en vleeswaren. Volgens de VNG-brochure valt dit bedrijf, deze activiteit, onder 'Slachterijen en pluimveeslachterijen' (SBI-code 101-6) in milieucategorie 3.1. Er geldt een richtafstand van 30 meter voor geur, 50 meter voor geluid en 10 meter voor gevaar. In het plandeel 'De Smaragd' is één woning gesitueerd op circa 22 meter van de inrichting. Dit kan mogelijk hinder geven. Schoonderbeek en Partners Advies bv heeft in november 2012 onderzoek uitgevoerd om vast te stellen of er vanuit de milieubelastende bestemming (vleesbewerking Smolders) mogelijk hinder ontstaat naar de milieugevoelige bestemmingen in het plan. Het onderzoek is in de bijlagen opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat binnen het plan een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Aan de richtafstanden tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen wordt op vrijwel alle punten voldaan. Alleen het incidenteel zagen en versnipperen van een boom voldoet niet zonder meer aan de vereiste richtafstanden. Teneinde de mogelijke milieuhinder bij de toekomstige woningen te beperken wordt geadviseerd maatwerkvoorschriften te verbinden aan de BARIM melding van Smolders BV.

Sportcomplex

Aan de overzijde van de Dreefstraat is een sportcomplex gelegen. Volgens de VNG-brochure geldt een richtafstand van 50 meter (categorie 3.1). Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen deze contour. In februari 2013 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijke hinder voor de woningbouwlocatie als gevolg van de activiteiten op het sportpark. Het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Bij het uitvoeren van het onderzoek is uitgegaan van twee randvoorwaarden. Ten eerste mag door de realisatie van de woningen de gebruiker van het sportpark, voetbalvereniging RKVV Waalre, niet worden belemmerd in de exploitatie. Ten tweede dient bij de woningen sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Het onderzoek heeft plaatsgevonden naar directe en indirecte hinder. De directe hinder kan ontstaan als gevolg van de activiteiten op het sportpark (evenementen, stemgeluid), de indirecte hinder komt van activiteiten die buiten het terrein van de inrichting plaatshebben. Deze dienen wel een direct verband te hebben met de inrichting. Daarbij gaat het in de voorliggende situatie om de aan- en afvoerbewegingen die plaatsvinden over de Dreefstraat. Zowel uit beoordeling van de directe als de indirecte hinder blijkt dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen geen onacceptabele geluidsniveaus worden bereikt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ook wordt het sportpark niet in de exploitatie belemmerd.

Riooloverstort

In de zaksloot aan de Molenstraat is een riooloverstort aanwezig. De overstort werkt alleen bij extreme regenbuien. Het betreft geen inrichting in de zin van de VNG-brochure en er gelden dan ook geen richtafstanden ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen. De riooloverstort

zal worden verplaatst naar een locatie ten westen van het plangebied, namelijk bij de sloot ter hoogte van de Molenstraat 48.

Conclusie

Omliggende milieubelastende functies hebben geen effecten op de realisatie van de woningen.

5.8 Geurhinder

Toetsingskader

Het beleid ten aanzien van het aspect geur is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (OU_A of OU_A/S). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Beoordeling

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere veehouderijen. Schoonderbeek en Partners Advies BV heeft in november 2010 onderzoek uitgevoerd naar de geurhinder om inzicht te krijgen in de geursituatie. Het volledige rapport is in de bijlagen van dit bestemmingsplan opgenomen. Uit het geuronderzoek blijkt dat voor de geurbelasting op het plangebied de veehouderij aan de Timmereind 7 in Waalre maatgevend is. Geconstateerd wordt dat wordt voldaan aan de geldende richtafstand van 50 meter. De voorgrondconcentratie die veroorzaakt wordt door genoemde veehouderij voldoet in het plangebied ruim aan de wettelijke norm. De heersende geurbelasting in het plangebied is relatief gering; het te verwachten geurhinderpercentage leidt in het plangebied niet tot problemen. Deze beoordeling geldt voor het gehele plangebied, inclusief de percelen aan de Dreefstraat en de Smeleweg. Het worst case scenario zoals dat in het onderzoek is berekend, toont een geuremissie die zeer laag is en heeft geen consequenties voor de percelen.

Conclusie

Het woonklimaat kan voor het aspect geur als zeer goed worden beoordeeld.

5.9 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten en het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat

te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Wettelijk kader

Ten aanzien van bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi; oktober 2004) van toepassing. Ten aanzien van transport is de Circulaire Vervoer Gevaarlijke stoffen van toepassing (geactualiseerd juli 2013). Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb, januari 2011). Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

1. Plaatsgebonden Risico (PR): Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10-6/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van "kwetsbare objecten", alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10-6/jr) ten aanzien van "beperkt kwetsbare objecten";
2. Groepsrisico (GR): Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

Visie Externe Veiligheid

De gemeente Waalre heeft een Visie Externe Veiligheid Waalre vastgesteld op 5 februari 2013. Onderdeel daarvan is een kaart waarop de risicobronnen binnen de gemeente staan aangegeven. In de ontwerpvisie is een algemeen verantwoordingskader groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen. Dit verantwoordingskader dient bij de besluitvorming van ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied betrokken te worden. Vooruitlopend op de vaststelling kan worden geanticipeerd op de visie en bijbehorende kaart.

Voor hoofdtransportassen (A2/A67) geldt het volgende:

- Zone I: 0 – 200 meter: binnen deze zone wordt maatwerk geleverd ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico.
- Zone II: 200 – einde invloedsgebied: deze zone hangt samen met het invloedsgebied voor toxische gassen. Zone waarbinnen in principe geen beperkingen gelden voor het gebruik. Bij verantwoording kan worden volstaan met de standaard eisen en een algemene ramp bestrijdingsaanpak. In dit gebied is geen nader advies van de Veiligheidsregio nodig.

Voor lokale wegen geldt het volgende:

Op basis van het onderzoek van 14 november 2007 uitgevoerd door de SRE Milieudienst is gebleken dat de risico's als gevolg van deze transporten zeer klein is. Hierdoor kan het afwegingskader rondom de lokale wegen vereenvoudigd worden toegepast. Gezien de beperkte transporten van gevaarlijke stoffen op lokale wegen is het niet zinvol om verregaande maatregelen te treffen aan de gebouwen rondom deze wegen. Verder is het gezien de soort en aantallen transporten (met name brandbare stoffen en brandbare gassen in zeer beperkte omvang) niet zinvol en brengt het extra kosten met zich mee om verregaande maatregelen te treffen aan gebouwen. In dit gebied is geen nader advies van de Veiligheidsregio nodig.

Beoordeling bedrijven

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, beperkingen opleveren voor de omgeving. In de omgeving zijn

geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi. Bedrijven vormen geen belemmering voor het plangebied.

Beoordeling transport over de weg

Het plangebied ligt niet binnen 200 meter van de snelwegen A2 en A67. Wegen vormen geen belemmering voor het plangebied.

Beoordeling transport door buisleidingen

Er bevindt zich geen buisleiding binnen of nabij het plangebied.

Beoordeling overige risicobronnen

Binnen of nabij het plangebied zijn geen andere risicobronnen aanwezig.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.10 Kabels en leidingen

In 2011 is een KLIC-melding gedaan, waaruit blijkt dat in het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig zijn. Aangrenzend aan het plangebied liggen kabels en leidingen van gas, water, elektriciteit, data en het gemeentelijk riool. Het betreft geen planologisch relevante leidingen. Hiermee worden de grotere kabels en leidingen bedoeld die meestal gepaard gaan met een beschermingszone.

5.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Beoordeling

Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.12 Verkeer en parkeren

Voor de ontwikkeling van het gebied wordt de grens van de bebouwde kom aan de Dreefstraat en de Molenstraat opgeschoven naar het westen. Hiertoe moet een verkeersbesluit worden genomen door de gemeenteraad. De ontwikkeling komt hiermee volledig binnen de bebouwde kom te liggen met een snelheidsregime van 30 km/uur voor de Molenstraat, de Dreefstraat en het woongebied. Voor de Smeleweg geldt al een snelheidsregime van 30 km/uur.

In het plan wordt de Dreefstraat met de Molenstraat verbonden door centraal in het gebied een ontsluitingsweg aan te leggen. Vanaf deze weg worden de vier woonhoven ontsloten. De zijwegen worden alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer, waardoor een verkeersluwe woonomgeving ontstaat. De woningen worden ontsloten vanaf de woonhoven en de zijwegen. Vanaf de nieuwe ontsluitingsweg worden geen woonpercelen ontsloten. Enkele percelen worden direct vanaf de Molenstraat, de Dreefstraat en de Smeleweg ontsloten. Aan de Molenstraat wordt hierbij gebruik gemaakt van de bestaande toegangen tot het huidige agrarische perceel, het betreft geen nieuwe aansluitingen. De nieuwe ontsluitingsweg biedt tevens de mogelijkheid om het sportcomplex te ontsluiten. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de Dreefstraat ter hoogte van de Smeleweg af te sluiten voor autoverkeer. Voor een eventuele afsluiting van de Dreefstraat moet een verkeersbesluit worden genomen door de gemeenteraad.



De ontsluiting van het verkeer van de meeste nieuwe woningen vindt plaats via de Molenstraat en de Dreefstraat. Aangenomen wordt dat er per etmaal 5,5 ritten per weekdag gemaakt worden met een personenwagen (standaard aantal ritten voor een woongebied). Voor de ontwikkeling van 42 woningen in het woongebied 'De Smaragd' en 2 nieuwe woningen aan de Smeleweg betreft dit een toename van 242 voertuigbewegingen per etmaal. De nieuwe voertuigbewegingen zullen zich met name afwikkelen op de Molenstraat en beperkt op de Dreefstraat en de Smeleweg. De Molenstraat heeft momenteel 5696 motorvoertuigen per etmaal (gebaseerd op het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï zoals opgenomen in de bijlage). De ontwikkeling leidt slechts tot een geringe toename van het verkeer en zal geen consequenties hebben voor het verkeer. De Dreefstraat en de Smeleweg hebben momenteel 20 respectievelijk 26 motorvoertuigen per etmaal. Beide wegen zijn prima geschikt om een toename van verkeersbewegingen op te kunnen vangen.

Binnen de gemeente Waalre geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning waarvan ten minste 0,5 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte moet worden gerealiseerd ten behoeve van bezoekers. Bij de vrijstaande woningen dient ten minste 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. Bezoekers parkeren en parkeren voor de rijwoningen wordt opgelost in de openbare ruimte. Hiervoor worden er per pleintje 6 parkeerplaatsen ingericht.

5.13 Duurzaamheid

Het plan is gebaseerd op een duurzame ontwikkeling van woningen in een goede balans tussen landschap, cultuurhistorie, archeologie, bodem, ecologie en waterhuishouding. De huidige kenmerken van het plangebied en de omgeving hebben centraal gestaan bij de opzet van het plan om te komen tot een duurzame afronding van de kern, conform de gemeentelijke visie op de westrand van Waalre-dorp. Gebiedseigen kenmerken zijn in het plan opgenomen en versterkt. In de groenstructuur betreft het hier met name de versterking van de noordzuidlijnen in het landschap. Ten aanzien van water is het plan gebaseerd op het opvangen en zoveel

mogelijk vasthouden van het regenwater binnen het plangebied conform het principe “hydrologisch neutraal ontwikkelen” zodat de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor het watersysteem. Dit betekent voor de woningen dat er niet-uitlogbare bouwmaterialen gebruikt moeten worden om vervuiling van afstromend hemelwater te voorkomen. De ontwikkeling beoogd hiermee tot een duurzame invulling te komen van het woongebied.

5.14 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied van Waalre wordt de ontwikkeling van 42 grondgebonden woningen voorgestaan. Daarnaast wordt de juridisch-planologische regeling voor enkele percelen aan de Dreefstraat aangepast. Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de woningbouwlocatie dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het ontwikkelingsgerichte

deel van het plan ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Ten zuiden van het plangebied grenst de woningbouwlocatie wel aan de Ecologische Hoofdstructuur. Vanwege een tussengelegen weg en de intensiteit van het gebruik van het aldaar gelegen bosachtige terrein heeft de woningbouwlocatie geen invloed op de natuurwaarden. Op basis van de in het kader van het onderhavige plan onderzochte aspecten blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied eveneens geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied is niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de bestaande bestemmingsplannen in de gemeente Waalre.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Daarnaast maken tuinen, erven en paden, alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen deel uit van de bestemming 'Wonen'. Door middel van een aanduiding zijn de aaneengebouwde woningen vastgelegd. Hoofdgebouwen dienen in de bouwvlakken te worden gesitueerd. Voor de vrijstaande woningen in het plangebied 'De Smaragd' geldt dat de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ook binnen het bouwvlak gesitueerd moeten worden. In dit artikel zijn eveneens regels opgenomen ten behoeve van het borgen van de landschappelijke inpassing van het plan.

De bouwregels voor woningen, inclusief bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Tuin

Op de gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, erven en parkeren op eigen terrein. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en erfafscheidingen worden gebouwd. Bij de aaneengebouwde woningen zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen. In dit artikel zijn eveneens regels opgenomen ten behoeve van het borgen van de landschappelijke inpassing van het plan.

Tuin - 2

De bestemming 'Tuin - 2' is toegekend aan de gronden die zijn gelegen ten zuiden van de bebouwing aan de Dreefstraat. Het is niet gewenst om hier bebouwing op te richten. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn wel toegestaan in de vorm van erfafscheidingen. Het doel van deze separate bestemming is om nadrukkelijk weer te geven dat in deze zone niet mag worden gebouwd. In deze zone is het derhalve niet mogelijk om vergunningvrij te bouwen in de zin van het Besluit omgevingsrecht.

Verkeer

De gronden aangewezen voor 'Verkeer' zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeren, groen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Voor het overige geldt dat er alleen passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. In dit artikel zijn eveneens regels opgenomen ten behoeve van het borgen van de landschappelijke inpassing van het plan.

Bos

Deze bestemming is gebruikt voor het bestaande bosgebiedje in het plangebied. De gronden zijn niet alleen bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomend bos, maar ook voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden. Ter bescherming van de waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden. Het kappen van bomen is uiteraard vergunningplichtig. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Deze bouwwerken moeten wel passen bij de bestemming. Dat houdt in dat deze bouwwerken ten behoeve van het bos mogen worden gebouwd, maar bijvoorbeeld ook ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik (dat ook binnen de bestemming Bos is toegestaan).

Water

Deze bestemming is gegeven aan de hoofdwatgang in het zuiden van het plangebied. Deze gronden zijn niet alleen bestemd voor de watgang, de waterhuishouding of waterberging, maar ook voor extensief dagrecreatief medegebruik en de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden. Daarnaast zijn aan de watgangen landschappelijke en natuurlijke waarden verbonden. Binnen de bestemming 'Water' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals bruggen, stuwen en steigers. Voor enkele werken en werkzaamheden geldt een vergunningplicht, omdat deze de waterhuishoudkundige belangen en/of de landschappelijke en natuurlijke waarden negatief zouden kunnen beïnvloeden.

Waarde – Archeologie 4

De gronden binnen deze bestemming kennen 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 m of 0,5 m 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat een aanvullende werking van de Bouwverordening wordt uitgesloten.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik. Tevens zijn regels opgenomen ten aanzien van parkeren.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende procedureregels opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Molenstraat – Dreefstraat'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

Beoordeling en conclusie

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Waalre sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Tevens wordt hierin de bijdrage geregeld die geleverd wordt aan het landschapsfonds, conform de bepalingen uit artikel 3.2 van de Verordening Ruimte 2014. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inpraak

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat-Dreefstraat' heeft ingevolge artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en op grond van artikel 2, lid 2 onder b van de gemeentelijke inspraakverordening voor een ieder gedurende 4 weken ter inzage gelegen. In de periode van 22 november 2012 tot en met 19 december 2012 konden ingezetenen en belanghebbenden hun inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn 5 reacties ontvangen. De ontvangen inspraakreacties zijn op datum van ontvangst samengevat en beantwoord. De resultaten zijn weergegeven in de Nota van Beantwoording, deze nota is bijgesloten in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

8.2 Vooroverleg

In de bovengenoemde periode is tevens het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening formeel opgestart. De relevante stukken zijn voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving en Waterschap De Dommel. Het waterschap heeft gereageerd per email van 5 december 2012. De provincie heeft mondeling een reactie gegeven in een overleg met de gemeente d.d. 21 januari 2013 en schriftelijk per mail op 4 februari 2013. De reacties zijn samengevat, beoordeeld en beantwoord in de Nota van Beantwoording, deze nota is bijgesloten in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn zienswijzen kenbaar kunnen maken tegen het plan.

8.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Bijlagen bij toelichting

