

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 "Schoonoordstraat" te Aalst



Gemeente Waalre

Ontwerp bestemmingsplan "Schoonoordstraat" te Aalst

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.0866.BP00173-0201
d.d. : 03-09-2015

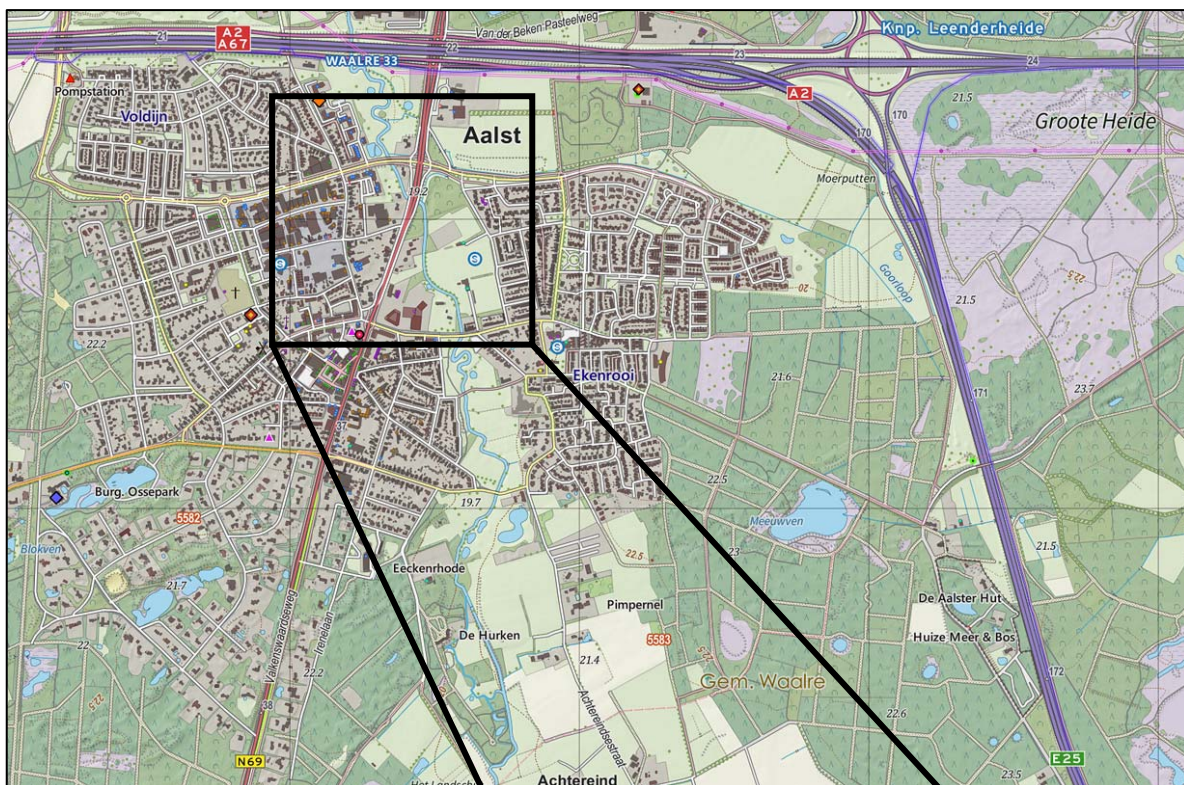
Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status: ontwerp

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4	Leeswijzer	7
2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Omgeving van het plangebied.....	9
2.3	Huidige situatie plangebied.....	12
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Nationaal beleid	13
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	22
4	PLANBESCHRIJVING	27
4.1	Planopzet.....	27
4.2	Bebouwingsstructuur en programma	28
4.3	Beeldkwaliteit	30
4.4	Verkeer en parkeren	30
5	MILIEU- EN WAARDENASPECTEN	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Bodem.....	32
5.3	Waterhuishouding	33
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	35
5.5	Flora en fauna.....	40
5.6	Akoestiek	42
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	43
5.8	Externe veiligheid	45
5.9	Kabels en leidingen.....	47
5.10	Luchtkwaliteit	47
5.11	Ladder duurzame verstedelijking	48
5.12	Toetsing Besluit m.e.r.	49
6	JURIDISCHE PLANOPZET	51
6.1	Algemene opzet.....	51
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan	51
6.3	Bestemmingsplanregels	51
7	UITVOERBAARHEID	57
7.1	Inleiding	57
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	57
8	PROCEDURE	59
8.1	Inleiding	59
8.2	Planologische procedure	59

Bijlagen



De bebouwde kom van Aalst weergegeven op een topografische kaart. Bron: Open Topo 2014



Uitsnede topografische kaart. Met een rode ster is de ligging van het plangebied geduid.

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Achtergrond

De gemeente Waalre is een onlosmakelijk onderdeel van de stedelijke agglomeratie Eindhoven en omgeving. Binnen deze stedelijke agglomeratie neemt de gemeente Waalre een bijzondere positie in. Ten opzichte van de andere randgemeenten rondom de centrale stad Eindhoven onderscheidt Waalre zich door haar groene profiel. In geen van de andere omliggende gemeenten is zoveel bosareaal aanwezig en zijn in het groene buitengebied zoveel cultuurhistorische relictten bewaard gebleven. Daarnaast zijn grootstedelijke voorzieningen wel binnen handbereik. De gemeente Waalre is trots op dit beeld van exclusiviteit, authenticiteit en dynamiek; deze omgeving biedt kansen. De gemeente ziet het als een belangrijke uitdaging om die kansen te verzilveren daar waar dat kan, zonder dat dit ten koste gaat van de waarden en kwaliteiten. Om kansen te verzilveren hanteert de gemeente ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen een tweeledige strategie. Ten eerste wordt er beperkt ruimte geboden aan de uitbreiding van de kernen. Daarbij wil de gemeente voorkomen dat de identiteit van de kernen een 'schaalsprong' maakt. Ten tweede wordt er ruimte geboden om, in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik, in te breiden door intensivering van het ruimtegebruik. Ook hier geldt dat dit inbreiden 'op maat' dient plaats te vinden, om zodoende het dorpse groene karakter en het bijbehorende rustige woon- en leefklimaat te behouden.

Aanleiding

In de ruimtelijke structuur van het dorp Aalst is aan de Schoonoordstraat 2 een terrein gelegen waarvan de ruimte op dit moment niet zorgvuldig wordt gebruikt. Dit terrein, verder te noemen 'het plangebied', leent zich voor intensivering van het ruimtegebruik door inbreiding 'op maat'. Een initiatiefnemer beoogt aan dit principe invulling te geven door het terrein te herontwikkelen. De voorgestane herontwikkeling is tweeledig. Ten eerste betreft dit het amoveren van de voorheen in het plangebied aanwezige bedrijfsbebouwing en het uitvoeren van een omvangrijke bodemsanering. Met dit eerste deel van de herontwikkeling is reeds enige jaren geleden gestart. Het tweede deel van de herontwikkeling, welke gedeeltelijk ook als kostendrager dient voor het voornoemde eerste deel, omvat het realiseren van een woongebied met overwegend grondgebonden woningen. Beoogd wordt daarbij een stedenbouwkundige opzet te hanteren die recht doet aan de ligging van de locatie, welke opzet bestaat uit een centrale groene wig waaromheen de woningen in diverse bouwtypologieën worden gerealiseerd.

Doel en reikwijdte bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling van overwegend grondgebonden woningen in de beoogde stedenbouwkundige opzet op het terrein aan de Schoonoordstraat 2 is niet mogelijk in het vigerende bestemmingsplan "Aalst". Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient voor deze gronden een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor de voorgenomen ontwikkelingen. Het plan kent samengevat de volgende doelen, namelijk:

- het juridisch-planologisch verwijderen van de rechten tot het oprichten van een bedrijf behorende tot maximaal milieucategorie 2 aan de Schoonoordstraat 2 en Eindhovenseweg 91a, kadastraal bekend gemeente Aalst (NB), sectie E, perceel 3067;
- het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van 23 grondgebonden woningen en 10 gestapelde woningen aan de Schoonoordstraat 2 en Eindhovenseweg 91 (gedeeltelijk), kadastraal bekend gemeente Aalst (NB), sectie E, percelen 3076 (gedeeltelijk) en 2641 (gedeeltelijk);
- het juridisch-planologisch verankeren van de feitelijk bestaande situatie aan de Eindhovenseweg 91a, kadastraal bekend gemeente Aalst (NB), sectie E, perceel 3068. De op dit perceel aanwezige bebouwing is thans aangemerkt als zijnde 'bedrijfswoning' van het voornoemde bedrijf. Met het verdwijnen van het bedrijf op het voornoemde perceel vervalt ook de noodzaak van de bedrijfswoning. De woning wordt sinds geruime tijd gebruikt als burgerwoning. Dit feitelijke gebruik wordt thans ook juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.



Satellietfoto van het plangebied. Met een rode contour is de globale begrenzing van het plangebied geduid. Van de omliggende straten zijn de straatnamen weergegeven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

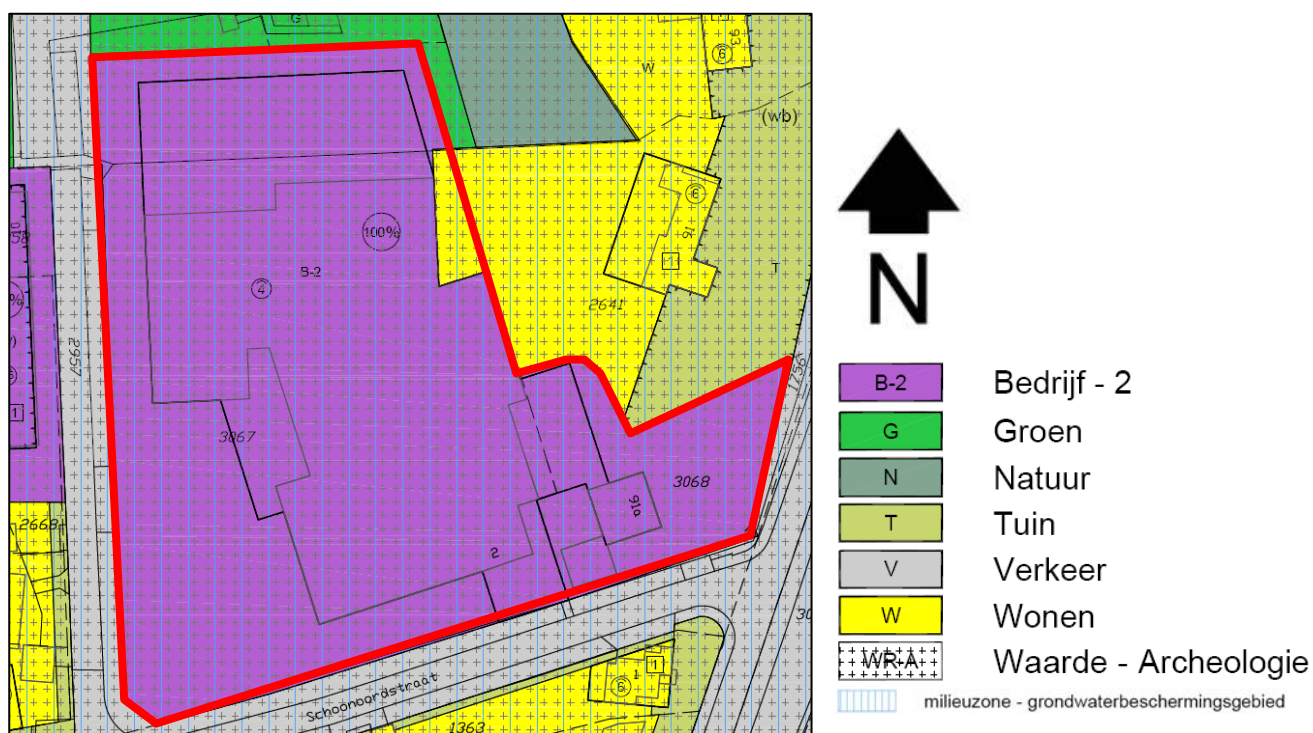
Ligging

Het onderhavige plangebied is centraal in het stedelijke gebied van Aalst gelegen. Binnen het stedelijke gebied van Aalst zijn, vanwege de historische ontwikkeling van het dorp, drie verschillende onderdelen te onderscheiden. Ten eerste bestaat het dorp uit het bebouwde gebied ten westen van de doorgaande noord-zuid gerichte Eindhovenseweg (kern Aalst, Voldijn) en ten tweede uit het bebouwde gebied ten oosten van de Eindhovenseweg (Ekenrooi). In deze tweedeling kan een nader onderscheid worden gemaakt indien het noordwest – zuidoost gerichte verloop van de beek Tongelreep wordt betrokken in de ruimtelijke structuur. Het verloop van deze beek staat met een hoek van 45 graden op de Eindhovenseweg, waardoor er tussen de twee voornoemde delen in het zuiden een separaat

(bebouwd) gebied te onderscheiden valt dat is gelegen tussen de beek en de Eindhovenseweg. Het plangebied is gelegen nabij het punt waarbij deze structuren elkaar kruisen, enkele tientallen meters ten westen van de Tongelreep en de Eindhovenseweg. Wat betreft de relatieve ligging is het plangebied ten noorden gelegen van het huidige moderne dorpscentrum van Aalst en ten zuiden van grootschalige infrastructuur in de vorm van de Rijksweg A2.

Begrenzing

Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de zijdelingse perceelsgrens met een perceel met woonbebouwing aan de Eindhovenseweg 91 en in het noorden door de zijdelingse perceelsgrens met het Kantorenpark Diepenvoorde aan de Burgemeester Mollaan. In het westen grenst het plangebied aan een ontsluitingsweg, welke een doodlopende achterstraat vormt van het aangrenzende lint de Gestelsestraat. De zuidelijke plangrens bestaat uit de Schoonoordstraat. In het zuidoosten grenst het plangebied aan een parallelweg van de Eindhovenseweg eveneens aan de zijdelingse perceelsgrens met het voornoemde perceel met woonbebouwing.



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan "Aalst", zoals vastgesteld op 25 juni 2013 ter plaatse van het plangebied. De begrenzing van het plangebied is weergegeven met een rode lijn.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Aalst", zoals vastgesteld op 25 juni 2013. Ter plaatse van het plangebied vigeren twee bestemmingen. Ten eerste betreft dit de bestemming 'Bedrijf - 2'. Binnen deze bestemming is het toegestaan bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de in het bestemmingsplan opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten, al dan niet in combinatie met kantoren. Daarnaast is ook de functie 'dienstverlening' toegestaan, al dan niet in combinatie met kantoren. Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij geldt dat de

maximale goothoogte 4 meter bedraagt. Daarnaast geldt de bestemming 'Wonen' (zonder bouwvlak). Op deze gronden is het uitsluitend toegestaan om bijgebouwen (bij een woning) op te richten, alsmede ondergeschikte voorzieningen als tuinen er erven, groen, water en andere waterhuishoudkundige voorzieningen. Ook zijn bijbehorende bouwwerken toegelaten, waaronder zwembaden.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief voor de realisatie van grondgebonden woningen is zowel met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen als met betrekking tot het bouwen van bouwwerken strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Met betrekking tot het gebruik van het plangebied kan worden gesteld dat de gewenste functie 'wonen' niet mogelijk is binnen de bestemming 'Bedrijf – 2', welke bestemming het merendeel van het plangebied omvat. Het wonen is wel toegestaan binnen de bestemming 'Wonen', al is het daarbij niet mogelijk om een woning op te richten. Voorts geldt dat de geldende bestemming niet voorziet in de aanleg van straten. Ten aanzien van het bouwen geldt dat de geplande woningen niet geheel gelegen zijn in het vigerende bouwvlak en dat ook de goot- en bouwhoogte van de woningen niet aansluit bij de thans geldende maatvoeringvereisten.

Ten aanzien van het perceel aan de Eindhovenseweg 91a geldt dat dit perceel eveneens de bestemming 'Bedrijf – 2' heeft. Op deze gronden is, binnen het aangegeven bouwvlak, de voormalige bedrijfswoning van het aan de Schoonoordstraat gevestigde bedrijf NSA Apparatenbouw aanwezig. Sinds de verplaatsing van dit bedrijf is de noodzaak van de bedrijfswoning komen te vervallen. Het gebruik van de bebouwing als woning is echter nooit gestaakt. Het pand is thans in gebruik als burgerwoning. Dit feitelijke gebruik is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is ook het oorspronkelijke gebruik van het gebouw als zijnde bedrijfswoning niet bestemd in het vigerende bestemmingsplan. In de vigerende regeling is namelijk geen aanduiding 'bedrijfswoning' ter plaatse van het bestemmingsvlak opgenomen. Juridisch-planologisch gezien mag het gebouw derhalve uitsluitend voor bedrijfsdoeleinden worden gebruikt. Dit gebruik is door de gemeente Waalre nooit beoogd en wordt ook voor de komende planperiode niet wenselijk gevonden. Uit een analyse van de planhistorie blijkt dat in het bestemmingsplan "Aalst" uit 2013 de status van de aanwezige bebouwing per abuis niet correct is opgenomen. Uit de planhistorie blijkt namelijk dat in het bestemmingsplan "Aalst" uit 2002 goedkeuring is onthouden aan de bestemming 'Industriedoeleinden' op de betreffende locatie. In de regels stond dat voor een bedrijfswoning vrijstelling kon worden verleend. Omdat ten tijde van dit bestemmingplan de bedrijfswoning al bestond, zou deze dus zonder meer als bedrijfswoning gelegaliseerd zijn. Het voorgaande geldende bestemmingsplan "Schoonoordstraat" is op 9 maart 1993 vastgesteld en op 24 mei 1993 goedgekeurd. Het gehele plangebied, inclusief de woning aan de Eindhovenseweg 91a, heeft daarin de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Binnen deze bestemming was één dienstwoning rechtstreeks toegestaan. Deze stond niet als specifieke aanduiding op de plankaart. Gezien de feitelijke aanwezigheid van deze woonbebouwing, kan worden gesteld dat de onderhavige bedrijfswoning in 1993 rechtstreeks planologisch mogelijk was. In 2013 is deze bedrijfswoning derhalve per abuis (want geen nadere motivatie gegeven) niet opgenomen in de actualisatie van de bestemmingsregeling. Gewenst is om uitsluitend het bestaande gebruik als burgerwoning van de voormalige bedrijfswoning te legaliseren.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende stedenbouwkundige plan voor de realisatie van grondgebonden en gestapelde woningen strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Daarnaast kan geconcludeerd worden dat de voorheen aanwezige rechten voor een bedrijfswoning op het perceel aan de Eindhovenseweg 91a per abuis niet zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Gezien de verplaatsing van het voorheen aanwezige bedrijf en de ontwikkeling van woningen op de locatie van de voorheen aanwezige bedrijfsbebouwing is het niet mogelijk om de rechten van de bebouwing als zijnde 'bedrijfswoning' terug te brengen. Het gebruik van de bebouwing aan de Eindhovenseweg 91a als (burger)woning is echter wel gewenst. Derhalve maakt deze locatie ook onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en in de naaste omgeving. Het daarop volgende hoofdstuk bevat een toetsing aan het geldende beleidskader, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 geeft een planbeschrijving waarin de opzet van het nieuwe woongebied wordt gemotiveerd. Het vijfde hoofdstuk bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 6 bevat een beschrijving van de juridische planopzet. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingplan en tot slot worden in het laatste hoofdstuk de resultaten uit de planologische procedure weergegeven.



Op de achtergrond is de voormalige bedrijfswoning aan de Eindhovenseweg 91a zichtbaar.



Aanzicht van het plangebied. Het grootste gedeelte van het gebied ligt braak. Op een gedeelte van het terrein zijn nog bouwwerken, geen gebouwen zijnde aanwezig.

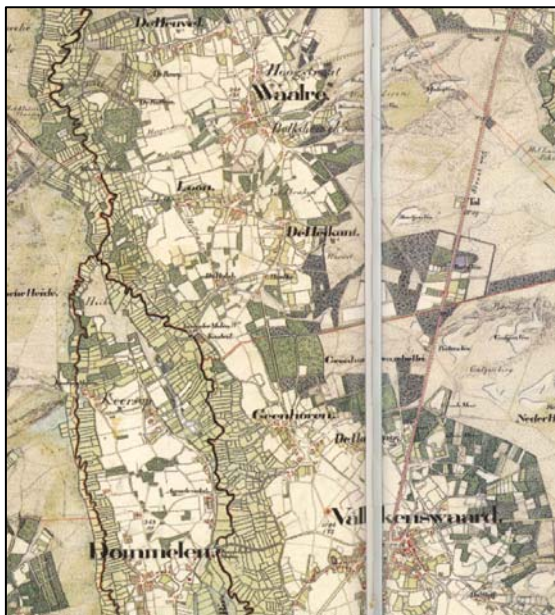


Straatbeeld Schoonoordstraat

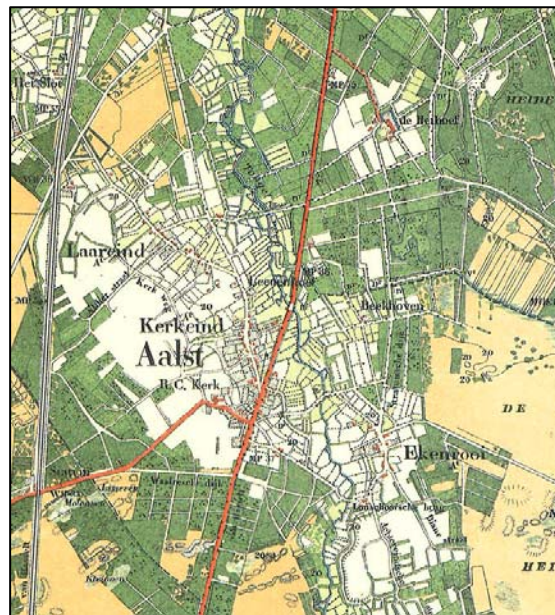
2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de onderhavige ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur er uit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het plangebied en eveneens voor de afzonderlijke delen van het plangebied.



De microregio Waalre-Valkenswaard met boven en beneden de akkercomplexen van Waalre en Valkenswaard, met daartussen een smalle corridor (bron: Historische Atlas Noord-Brabant 1836-1843)



Aalst maakt geen onderdeel uit van de microregio Waalre-Valkenswaard, dit is landschappelijk zichtbaar doordat het dorp een eigen akkercomplex had, omgeven door bos en heide. (bron: Historische Atlas Noord-Brabant 1893)

2.2 Omgeving van het plangebied

Historische ontwikkeling gebied Waalre - Aalst

Het plangebied is gelegen in Aalst, welk dorp onderdeel uitmaakt van de gemeente Waalre. De gemeente Waalre, ontstaan in 1923, is een administratief gebied waarbinnen de voormalige gemeenten Waalre en Aalst zijn opgegaan. Beide dorpen hebben een wezenlijk andere ontwikkelingsgeschiedenis. Zo was het dorp Waalre territoriaal tot in de 19e eeuw nauw met Valkenswaard verbonden. De eerste vermelding van het Echternachs domein Waetriloe (Waalre) dateert uit 703 - 704. Uit de vroege 13e eeuw dateert een document dat aangeeft welke boerderijen en zogenaamde cijnsplichtigen onder dit domein hoorden. Dan blijkt dat er ook cijnslieden uit Wederde (Valkenswaard) onder het domein vielen. Later vormden zij samen de heerlijkheid 'Waalre en Valkenswaard'. De vereniging met de separate heerlijkheid Aalst was van kortere duur en de geschiedenis van Aalst, dat vaak in één adem met Waalre en Valkenswaard wordt genoemd, loopt niet volledig parallel met het duo Waalre en Valkenswaard. Zo ontstond per 1 januari 1812 de gemeente Aalst, ontstaan door splitsing van de gemeente Stratum en Aalst, die eerder in 1810 waren samengevoegd. Aalst was een dorpsheerlijkheid die te leen

gehouden werd van de hertog van Brabant. Deze verhoudingen tussen Waalre en Aalst laten zich ook vertalen in het landschap, zo vormden Waalre en Valkenswaard eeuwenlang samen een 'eiland van cultuurland' en vormde Aalst separaat een 'eiland van cultuurland', gescheiden van zijn omgeving door heidevelden, bos en beekdalen. Het aaneengesloten areaal cultuurland was het 'infield', het veilige, dagelijks betreden cultuurland, de heidevelden waren het 'outfield', 'de wereld waar het kon spoken en waar het onveilig kon zijn'. De heide vormde aldus fysieke en mentale barrière met de buitenwereld.

Historische ontwikkeling Aalst

De ruimtelijke structuur van Aalst is in belangrijke mate tot stand gekomen op basis van twee verschillende historisch-geografische ontwikkelingen. Ten eerste betreft dit de ontwikkeling van het dorp als gevolg van de fysische omstandigheden in relatie tot de agrarische sector en ten tweede de ontwikkeling van het dorp als gevolg van de strategische ligging van het dorp in relatie tot ontwikkeling van infrastructuur voor diverse vervoersmiddelen.

Ten aanzien van de fysische omstandigheden geldt dat twee aspecten leidend waren in de vroegste definitieve nederzettingssituering en daaropvolgende ontwikkeling. Dit zijn de aspecten bodemgesteldheid en reliëf. Wanneer beide aspecten op een bepaalde plaats gunstig waren en daarnaast de toenmalige bewoners op korte afstand van elkaar konden beschikken over grondsoorten met totaal verschillende eigenschappen kon een gemengd agrarisch bedrijf ontstaan. Het gemengd agrarisch bedrijf was de primaire bron van bestaan, waardoor zich op deze plaatsen nederzettingen ontwikkelden. In de eerste plaats waren noodzakelijk voor het agrarisch bedrijf de beemdgronden in de beekdalen, dit zijn graslanden die uitermate geschikt waren voor de productie van hooi. Gras en hooi waren onmisbaar voor het voeden van het vee, met name runderen. Runderen werden in de eerste plaats gehouden vanwege de mest die zij produceerden. Daarmee kon de arme zandgrond jaarlijks worden bemest zodat er voldoende op kon worden geproduceerd. Zonder mest was dat niet mogelijk. Behalve mest leverden de runderen leer, huiden en vlees, eveneens onmisbaar in de agrarische samenleving van toen. De akker, gelegen op de hogere en droge gronden, leverden vooral graanproducten zoals tarwe, rogge en boekweit. De opbrengst was vaak karig, door de grote afhankelijkheid van mest en de omstandigheid dat daarvan niet altijd voldoende aanwezig was. De heiden leverden de plaggen die gebruikt werden om te vermengen met mest. Op de heide graasden ook de schapen die wol, vlees en huiden leverden. Op de heide stonden ook de bijenkorven. De bijen leverden honing, lange tijd de enige zoetstof die voorhanden was. Beemden, akkergronden en heiden waren alle drie noodzakelijk om de landbouw op de Brabantse zandgronden tot een succes te maken, maar het was een broos evenwicht. De agrarische bedrijven, bijeen gelegen in een nederzetting, bevonden zich vaak op de overgang tussen de lage gronden (beekdalen) en de hogere gronden (akkers en heide). Op die wijze werd optimaal gebruik gemaakt van de eigenschappen van deze gronden. Het dorp Aalst is een nederzetting die is ontstaan op een plaats die geschikt was voor het voeren van het gemengde agrarische bedrijf, het dorp heeft zich ontwikkeld op de overgang tussen het beekdal van de Tongelreep en de westelijk hiervan gelegen heidevelden. Rondom de lintbebouwing, evenwijdig aan het beekdal ontstaan, ontstond het cultuurland in de vorm van akkers. De huidige Gestelsestraat in Aalst vormde de oorspronkelijke kern van het dorp.

De ontwikkeling van Aalst heeft zich, met name toen de afhankelijkheid van de (agrarische) samenleving van de fysische gesteldheid van het landschap verminderde, in grote mate laten

leiden door verkeersontwikkelingen. Deze verkeersontwikkelingen vonden plaats op een bovenlokaal schaalniveau. De oorspronkelijke lintbebouwde structuur was onderdeel van een middeleeuwse weg die zorgvuldig de hogere gronden volgde, enigszins bochtig was en hier en daar over is gegaan in bundels van alternatieve wegen. Rivieren en beken werden aanvankelijk overgestoken bij een voorde of doorwaadbare plaats.

Vanaf het midden van de zeventiende eeuw werden nieuwe met bomen beplante rechte en tonnerond gelegde wegen ('dijken') aangelegd ter vervanging van de beroerde middeleeuwse wegen. Aalst lag gunstig aan de eerste verharde verbindingsweg in Nederland tussen de Verenigde Nederlanden en Luik. De aanleg werd in 1741 gestart vanuit Vught. De aardenbaan was in Aalst waarschijnlijk al ruim voor 1749 gereed, de bestrating volgde pas na 1800 en was in 1818 gereed. Later is dit wegenstelsel nog verder aangevuld. Vanwege de bloeiende handel over deze weg woonden in Aalst veel voerlieden. Het dorp is zich in plaats van het oorspronkelijke dorpslint meer gaan ontwikkelen rondom deze nieuwe weg. Tenslotte verschenen aan het einde van de 19^e eeuw de spoorlijnen op geheel nieuwe spoorbanen en trammetjes (vanaf ca. 1880) die meestal in de berm van bestaande wegen reden. In 1867 werd de spoorlijn Eindhoven-Luik aangelegd en verrees een spoorwegstation halverwege de dorpen Aalst en Waalre. Het werd voor beide dorpen een gemeenschappelijk belang om de doorgaande wegen naar dat station recht te trekken en te verharden. Vanwege die nieuwe verharde wegen ontstond ook hier bij de bevolking de voorkeur om zich langs die wegen te gaan vestigen. In Aalst was de bebouwing tot dan toe voornamelijk langs de Eindhovenseweg en Gestelsestraat gesitueerd. Vanuit Aalst vond uitbreiding met name plaats langs de Raadhuisstraat. Na deze voornoemde ontwikkelingen hebben in Aalst verschillende planmatige stedelijke ontwikkelingen voorgedaan. Er is vooroorlogse bebouwing met de tuindorpen (Philipsdorp) en een grote hoeveelheid openbare ruimte. De naoorlogse bebouwing is terug te vinden de uitbreiding in Ekenrooi oost en de bosvilla's. De uitstraling van Aalst is door de manier van uitbreiden veel stedelijker geworden dan de uitstraling van Waalre. Van de vroegere typische plattelandsfeer is bijna niets meer over.

Ruimtelijke en functionele structuur

De oorspronkelijke ruimtelijke structuur van Aalst, zoals hiervoor beschreven, is door de diverse voor- en naoorlogse planmatige uitbreidingen nauwelijks meer terug te vinden. Zo zijn door de destijds geldende planologische en stedenbouwkundige inzichten de oorspronkelijke structuren gewijzigd of geheel bebouwd. Zo is het beekdal van de Tongelreep aan de westzijde geheel bebouwd en is de lintbebouwde structuur van de Gestelsestraat door grootschalige bedrijfsvestigingen gedeeltelijk aangetast. Waar oude structuren gevrijwaard zijn gebleven van bebouwing, zoals de oostelijk van de Tongelreep gelegen beemden, zijn deze door hun huidige functie in het stedelijk weefsel niet meer goed herkenbaar. Zo hebben de oorspronkelijke beemden ten westen van Ekenrooi zich ontwikkeld als een typische 'fringebelt', waar laagdynamische functies als sportvelden een plaats hebben gevonden. De voorzieningenstructuur is niet gelieerd aan de ruimtelijke structuur, maar bestaat uit monofunctionele gebieden bijvoorbeeld in de vorm van een overdekt winkelcentrum. Door deze wijze van verstedelijken heeft Aalst een meer suburbaan karakter gekregen.

2.3 Huidige situatie plangebied

Historische ontwikkeling van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Schoonoordstraat, centraal in het stedelijk gebied van Aalst. De locatie bevindt zich in de spie tussen het oude dorpslint van de Gestelsestraat in het westen en de Eindhovenseweg in het oosten. Daarnaast ligt het plangebied ook nabij de beek Tongelreep. Het plangebied is achter de oorspronkelijke lintbebouwing gelegen, in een gebied dat voorheen tot de beemdenstructuur rondom de beek behoorde. Door de aanleg van de Eindhovenseweg en daardoor verbeterde bereikbaarheid van dit gebied en daarnaast de in de tijd verbeterde mogelijkheden voor drooglegging werd de locatie aantrekkelijk voor het vestigen van bedrijvigheid.



*Uitsnede uit de Topografische Militaire Kaart uit 1929.
Het plangebied is geduid met een oranje cirkel.*

Op een historische kaart uit 1929 blijkt dat in het plangebied reeds enige bebouwing voorkomt. Vermoedelijk betreft het hier (de voorloper van) de tot voor kort aanwezige bebouwing aan de Schoonoordstraat 2 (bebouwing met één bouwlaag en kap). Op deze locatie heeft in 1940 dhr. Nijhuis een metaalstamperij opgericht onder de naam NSA. NSA staat voor 'Nijhuis Senior Aalst'. Voorheen was dhr. Nijhuis bedrijfsleider van de Philips Machinefabrieken. Na de oprichting van NSA onderhield hij nog steeds nauwe contacten met Philips, maar ook met DAF had hij goede contacten. In de beginjaren produceerde NSA voornamelijk kleinschalige producten zoals asbakken en gespen. In 1958 werd NSA overgenomen door de familie Van Benthem-Nijhuis. Toen werd er begonnen met de technische technieken in de plaatwerksector. Dankzij de goede contacten met Philips en DAF kregen ze veel orders binnen. In een vrij vroeg stadium koos NSA voor een breed machine-assortiment. Zij was één van de voorlopers in de Nederlandse toeleverindustrie die een compleet samengesteld product kon fabriceren. NSA had twee vestigingen. NSA Metaalindustrie is sinds 1987 gevestigd in Veldhoven en NSA Apparatenbouw in Aalst. In 1991 zijn beide bedrijven overgenomen door de VDL Groep. NSA Metaalindustrie is nog steeds gevestigd in Veldhoven. NSA Apparatenbouw is inmiddels verhuisd naar Eersel, waarna het onderhavige plangebied niet meer in gebruik is geweest.

Ruimtelijk en functioneel karakter plangebied

Het plangebied bestaat uit de locatie waar voorheen de bedrijfsbebouwing van NSA / VDL heeft gestaan. Dit deel van het terrein is thans braakliggend. Daarnaast maken ook enkele gronden die ten noorden van de bedrijfsbebouwing waren gelegen deel uit van het plangebied. Deze gronden kennen een gebruik als grasland. De gronden aan de Eindhovenseweg 91a zijn in gebruik als woning met daaromheen tuin. Door opgaande begroeiing heeft de tuin een besloten karakter. De aanwezige bebouwing, geheel wit geschilderd, bestaat uit één bouwlaag met kap. De kap is gebroken, waardoor men van een mansardekap spreekt. De bebouwing is teruggelegen van de Eindhovenseweg.

3 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. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder van duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief betreft het realiseren van 23 grondgebonden woningen en 10 gestapelde woningen aan de Schoonoordstraat te Aalst. Daarnaast worden de gronden aan de Eindhovenseweg 91a bestemd conform de feitelijk bestaande situatie. Op dit plan is nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van bestemmingsplannen, van toepassing. Dit houdt in dat bij ruimtelijke planvorming een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming plaatsvindt. De borging van dit nationale belang is verwerkt in de toelichting van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de

gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er een regel uit het Barro, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringsgebied van de Vliegbasis Volkel (zoals weergegeven in de wijziging van het Barro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat van 114 meter voor op te richten windturbines. In het onderhavige plan worden geen windturbines van deze bouwhoogte mogelijk gemaakt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.3 Provinciaal beleid

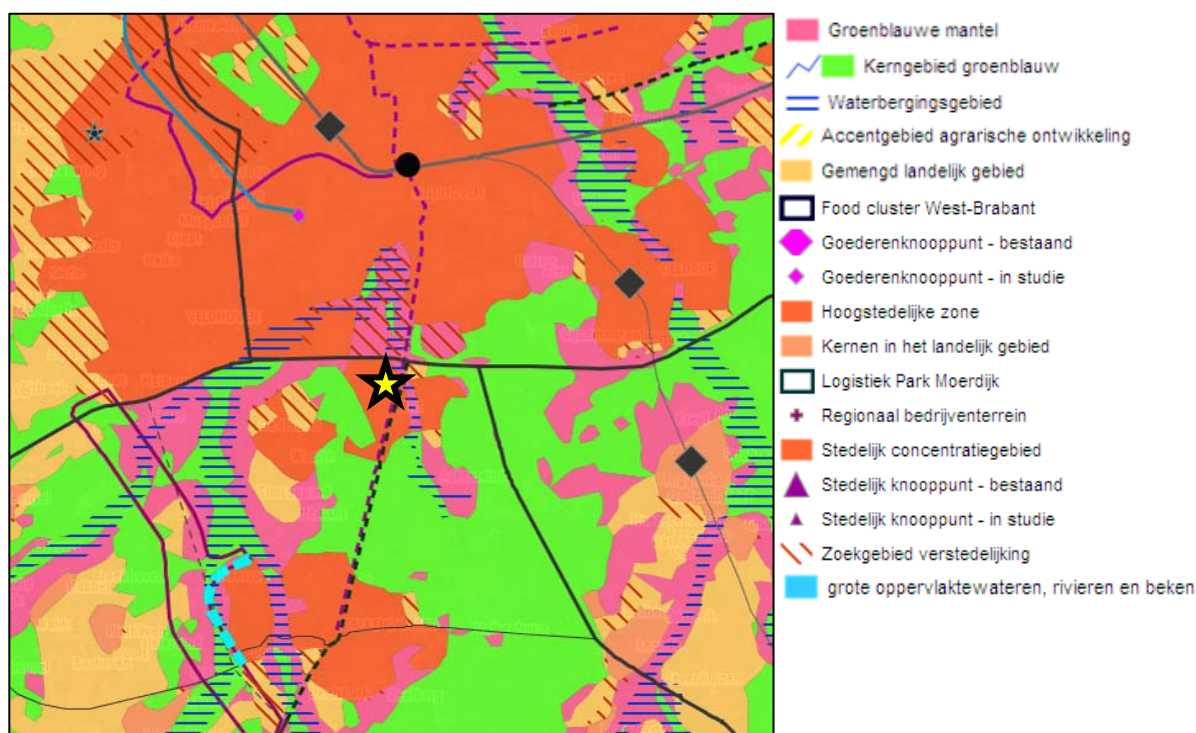
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014, 2014

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, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde 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, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 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, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang 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 hoofdkeers 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 ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het plangebied is weergegeven met een gele ster. Bron: provincie Noord-Brabant

Beoordeling

Het verstedelijkingsbeleid van de provincie Noord-Brabant is gestoeld op het principe de natuurlijke basis van de provincie en de daarop volgende ontwikkeling voor de toekomst herkenbaar te laten blijven. Verstedelijking dient in dat kader zoveel mogelijk plaats te vinden op de zogenoemde 'Naad van Brabant', welke de grens vormt 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 namelijk, 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 vervolgens verspreid over de provincie plaatsgevonden. In het volgende ruimtelijk beleid heeft 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 in de 'overige stedelijke concentraties op het zand' 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'.

Aalst maakt onderdeel uit van het stedelijk concentratiegebied behorende bij de 'overige stedelijke concentratie' Eindhoven, hier kan de bovenlokale groei van verstedelijking worden

opgevangen. Het plangebied is gelegen in het bestaande stedelijke gebied van het stedelijk concentratiegebied. De gemeente is hier vrij om, indien de behoefte aan woningbouw regionaal is afgestemd, in woningbouw te voorzien. Met het verdichten van het bestaand stedelijk gebied in het stedelijk concentratiegebied wordt bijgedragen aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale structuurvisie en draagt bij aan het doel om verstedelijking zoveel mogelijk te concentreren binnen de 'overige bestaande stedelijke concentratie' Eindhoven met de daarbij behorende omliggende dorpen.

Verordening ruimte 2014, 2014

Toetsingskader

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 Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

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). Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de Verordening ruimte 2014.

Hoofdstuk 3: Structuren

Artikel 4.2: Stedelijke ontwikkeling in 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

Nagenoeg het gehele plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied (stedelijk concentratiegebied). Uitsluitend het oostelijke deel van het plangebied is hierbuiten gelegen. Voorgenomen wordt om de 23 grondgebonden woningen en 10 gestapelde woningen te ontwikkelen binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. De te legaliseren woning aan de Eindhovenseweg 91a is eveneens gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand

stedelijk gebied staat het de gemeente Waalre vrij om te voorzien in woningbouw en overige stedelijke ontwikkelingen.

Conclusie

De beoogde realisatie van de woningbouwlocatie is mogelijk binnen het provinciale planologische regime 'bestaand stedelijk gebied'.

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 zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen.

Beoordeling

In regionaal verband is door de SRE-gemeenten geconstateerd dat de gehele regio Eindhoven voor een structurele vraagverandering op diverse terreinen staat, ook op het gebied van de woningmarkt. Daar wordt uitgebreid op ingegaan in de Woonvisie Regio Eindhoven (vastgesteld op 28 juni 2012). Belangrijke onderwerpen in die visie zijn de demografische verschuivingen, de bijdrage van het wonen aan de regionale economie (o.a. via het faciliteren van kenniswerkers) en het belang van de bestaande identiteiten en kwaliteiten. In het verlengde daarvan legt de regionale visie een sterke nadruk op het belang van een kwalitatief hoogwaardige voorraad woningen en veel minder dan in het verleden op de woningbouwproductie, ook al is die niet onbelangrijk. Zonder de taakstelling in het kader van het stedelijk gebied SRE (de BSGE-afspraken) zal Waalre haar woningvoorraad nog slechts beperkt behoeven uit te breiden (bijna 7% in 15 jaar, waarvan ruim 5% in de komende tien jaar). De noodzakelijke uitbreiding na 2027 zal vrijwel nihil zijn. De bevolking neemt nog licht toe, het aantal huishoudens neemt nog wel sterker toe vanwege de gezinsverdunding. De bijdrage die Waalre aan de stedelijke behoefte van de SRE gaat leveren is echter kwantitatief omvangrijker dan sec de 'eigen behoefte'. De regionale afspraak voor Waalre is 836 woningen bouwen in de periode 2012 tot en met 2021. Dit betekent per saldo bijna 840 woningen toevoegen aan de woningvoorraad in de periode 2012 tot en met 2021. Door deze aantallen woningen te bouwen kan het bevolkingsaantal van Waalre – voorlopig – behoed worden voor stilstand of achteruitgang. Gesteld kan worden dat de realisatie van 33 nieuwe woningen passend is binnen de regionale afspraak om tot 2021 836 woningen te bouwen. Hierbij draagt het voorliggende ontwikkelingsplan niet uitsluitend bij aan het opvangen van de eigen groei, maar tevens aan het opvangen van de stedelijke behoefte in de gehele regio.

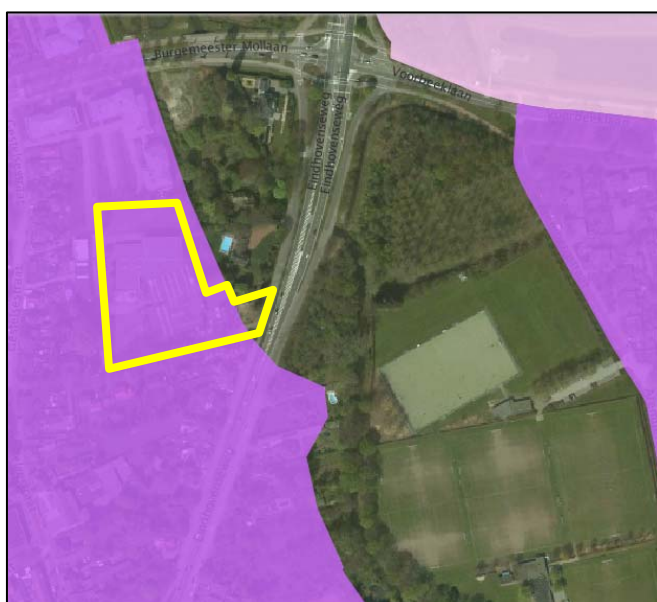
Conclusie

Gesteld kan worden dat het voorliggende plan passend is binnen de gemaakte regionale woningbouwafspraken.



- ||| Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
- ||| Aanduiding - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur
- ||| Aanduiding - Ecologische verbindingzone
- Structuur - Groenblauwe mantel
- Structuur - Ecologische hoofdstructuur

Uitsnede kaartbeeld 'Natuur en landschap' van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is weergegeven met een gele contour.



- Themakaart stedelijke ontwikkeling
- Structuur - bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied
 - Aanduiding - zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling bij stedelijk concentratiegebied
 - Aanduiding - zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling bij kern in landelijk gebied
 - Aanduiding - regionaal bedrijventerrein
 - Structuur - bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied
 - Aanduiding - integratie stad-land

Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling' van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is weergegeven met een gele contour.



- Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
- Aanduiding - Aansluiting primaire waterkering
- Aanduiding - Waterwingebied
- Aanduiding - Rivierbed
- Aanduiding - Reservering waterberging
- Aanduiding - Regionale waterberging
- Aanduiding - Boringsvrije zone
- Aanduiding - Grondwaterbeschermingsgebied

Uitsnede kaartbeeld 'Water' van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is weergegeven met een gele contour.

Artikel 6.1: Bescherming van de groenblauwe mantel

Toetsingskader

In artikel 6.1 is bepaald dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Daarbij dient een bestemmingsplan beschermingsregels te bevatten. Indien een bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen de groenblauwe mantel dan zijn er aanvullende bepalingen van kracht.

Beoordeling

Binnen het plangebied zijn uitsluitend de meest oostelijk gelegen gronden, deel uitmakend van het perceel aan de Eindhovenseweg 91a, gelegen binnen de groenblauwe mantel. Deze gronden zijn in gebruik als tuin bij de op dit perceel gelegen woning. Deze gronden bevatten geen bijzondere ecologische of landschappelijke waarden, zodanig dat deze noodzaken tot het opnemen van een separaat planologisch beschermingsregime in de regels. In het voorliggende bestemmingsplan worden de gronden bestemd conform het bestaande feitelijke gebruik, welk gebruik abusievelijk niet als zodanig is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De landschappelijke waarde van de gronden komt voldoende tot uiting in de bestemming 'Tuin'. De hydrologische waarden worden beschermd door middel van opname van andere planologische regelingen in dit bestemmingsplan.

Conclusie

Gesteld kan worden dat de bestemming 'Tuin' de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden voldoende beschermt. Deze bestemming wordt opgenomen voor de gronden die binnen de groenblauwe mantel zijn gelegen.

Artikel 16: Grondwaterbeschermingsgebied

Toetsingskader

In dit artikel is geregeld dat een toelichting op een bestemmingsplan motiveert dat door de op grond van het bestemmingsplan mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen geen risico's voor de kwaliteit van het grondwater ontstaan of dat deze risico's nagenoeg geheel gelijk blijven.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een bodemverontreiniging en van verontreinigd grondwater. Deze situatie wordt actief gemonitord en afgestemd met de Provincie, welke het bevoegd gezag is in het kader van de sanering van de verontreinigingen. In Hoofdstuk 5 wordt de bodem- en waterkwaliteit in relatie tot de voorliggende ontwikkeling nader toegelicht. In de bestemmingsregeling wordt een dubbelbestemming 'Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen met daarin opgenomen regels die strekken tot bescherming van het grondwater.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van het voorliggende plan zowel overleg wordt gevoerd over het oplossen van de aanwezige verontreiniging als juridisch-planologisch wordt verzekerd dat er geen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden die het grondwater verder schaden.

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. Ook dient te worden voldaan aan de eisen van de Ladder duurzame verstedelijking.
- 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

Door het realiseren van woningbouw op een terrein binnen het bestaand stedelijk gebied is er sprake van inbreiding. Daarnaast vindt er herstructurering plaats door de bestaande verloederde bedrijfsbebouwing te amoveren en hiervoor in de plaats nieuwe bebouwing te realiseren. Daarnaast wordt door het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen', waarbij een hoge bebouwingsdichtheid wordt gehanteerd, het gebruik van de gronden geïntensiveerd. Gesteld kan worden dat er sprake is van drie verschillende vormen van zorgvuldig ruimtegebruik. Elders in deze toelichting wordt aandacht besteed aan de Ladder duurzame verstedelijking. Ten aanzien van de gevolgen van de ontwikkeling voor het plangebied en omgeving geldt dat alle omgevingsaspecten zijn onderzocht, dit is weergegeven in Hoofdstuk 5. Op basis van de onderzoeken blijkt dat het voorliggende plan een positieve invloed heeft op deze aspecten. Ook de omvang van de beoogde bebouwing is passend in de omgeving. Dit is weergegeven in Hoofdstuk 4. Tenslotte kan worden gesteld dat er een passende afwikkeling van het personenvervoer plaatsheeft. Ten aanzien van dit aspect vindt een grote verbetering plaats ten opzichte van de situatie waarin de in het plangebied gevestigde firma nog in bedrijf was. Door dit bedrijf dienden grote vrachtwagens zich door nauwe straten in een woongebied te bewegen. Deze verkeersonveilige situatie wordt door het amoveren van het bedrijf c.q. de bedrijfsbestemming opgelost.

Conclusie

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Focus op Waalre', 2013

Toetsingskader

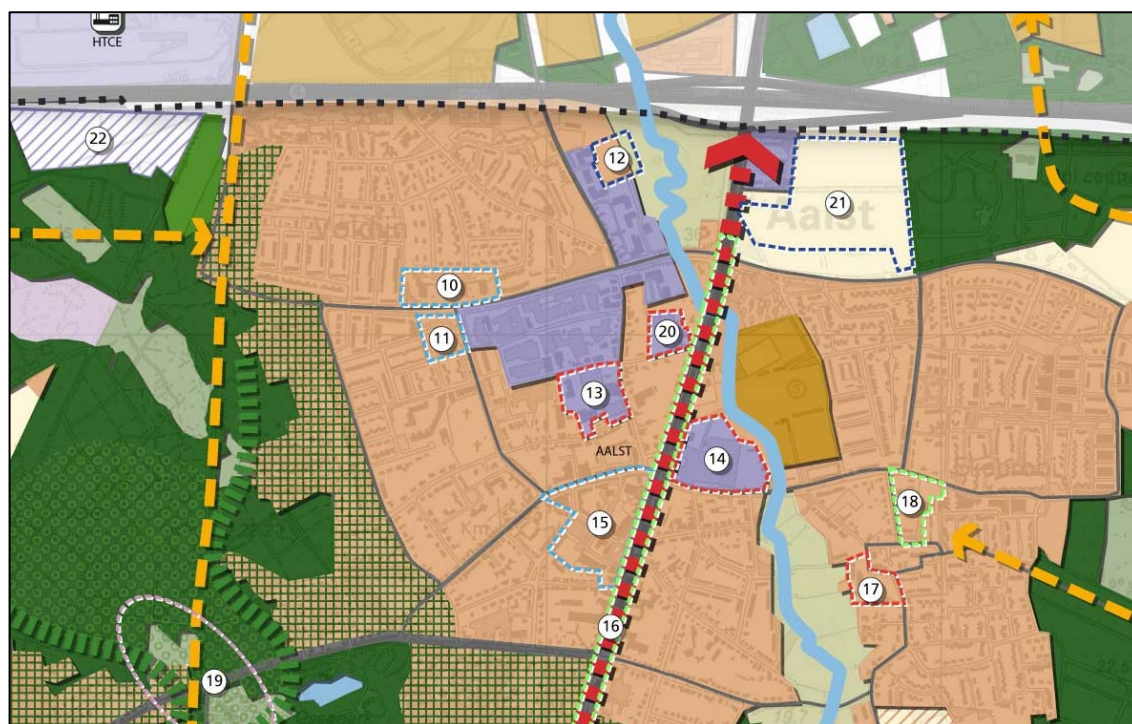
Op 17 september 2013 is de structuurvisie 'Focus op Waalre' door de gemeenteraad van Waalre vastgesteld. In de structuurvisie worden de algemene ruimtelijke beleidsuitgangspunten gegeven van de gemeente. Deze zijn ingedeeld in vier typen beleidsregie. Voor de onderhavige ontwikkeling is de beleidsregie '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 trachten we 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 beoordelen 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 'bestaande bedrijvigheid'. Voor bedrijventerreinen geldt het beleid dat de gemeente de bestaande bedrijvigheid in de gemeente ziet als een belangrijke economische motor. Omdat de gemeente deze bedrijven ook in de toekomst willen behouden, is de gemeente voornemens om initiatieven van gevestigde (en nieuwe) bedrijven de ruimte te geven binnen de geldende kaders. Op dit moment zijn een aantal bedrijven in de dorpen gevestigd, buiten bedrijventerreinen. Voor de kwaliteit van het woon- en leefmilieu heeft het de voorkeur

wanneer deze bedrijven verplaatsen naar een (lokaal georiënteerd) bedrijventerrein in het betreffende dorp. Om deze reden vindt de gemeente het van groot belang om altijd over voldoende (schuif)ruimte te beschikken op de bedrijventerreinen in / aan de rand van de dorpen. Dit beleid wordt te meer ingegeven door een tekort aan bedrijventerreinen in het verleden. Hierdoor zijn groeiende bedrijven gedwongen geweest om naar elders te vertrekken en zijn grootschalige nieuw-vestigingen beperkt gebleven. Het voorliggende plangebied kan beschouwd worden als onderdeel van een bedrijventerrein, niet als een solitair bedrijf in een dorp. In principe wil de gemeente dit terrein derhalve niet transformeren in een woningbouwlocatie. De gemeente Waalre heeft echter op de structuurvisiekaart het onderhavige plangebied een separate status gegeven. Daarbij is aangegeven dat de gemeente op dit moment onderzoekt hoeveel van de voornoemde schuifruimte de gemeente voor de toekomst wil reserveren. Indien blijkt dat er op andere terreinen binnen de gemeente voldoende schuifruimte aanwezig is, dan kan het gebied ontwikkeld worden met woningbouw in combinatie met werkfuncties.



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

-  Uitbreiding High Tech Campus
-  Bestaande bedrijvigheid

Uitsnede structuurvisiekaart "Focus op Waalre" uit 2013. De ligging van het plangebied is geduid met het cijfer 20.

Beoordeling

Ten aanzien van de criteria die gelden voor het beoordelen van binnenstedelijke woningbouwplannen geldt dat het voorliggende plan bijdraagt aan de gewenste diversiteit van de woningvoorraad. Zo wordt in het plan ten minste 30% van de woningen gerealiseerd in de sector sociale woningbouw. Aan dit type woningen heerst op dit moment een tekort binnen de gemeente Waalre. Daarnaast wordt ook bijgedragen aan de ruimtelijke karakteristiek aan de Schoonoordstraat door een thans rommelige locatie, waarbij diverse bebouwingselementen en

groen naast elkaar voorkomen en welke niet meer in gebruik zijn, te herstructureren. De nieuw te realiseren bebouwing in het plangebied kent hoofdzakelijk een aaneengebouwd karakter, welke bebouwingstypologie niet voorkomt in de directe omgeving van de Schoonoordstraat. Voor deze stedenbouwkundige opzet is gekozen omdat het plangebied aan vier zijden omsloten wordt door vier verschillende typen structuren. Gezien de grootte van het plangebied en de ligging ervan valt stedenbouwkundig gezien niet aan te sluiten bij alle vier de structuren. Dit zou leiden tot een amorf artefactueel morfologisch patroon. Daarom gaat de stedenbouwkundige opzet uit van het toevoegen van een geheel nieuwe entiteit, welke een gesloten karakter van het nieuwe woongebied borgt. Hierdoor wordt wat betreft bebouwingstypologie bij geen van de omliggende structuren aansluiting gezocht, waardoor het plangebied zelf wel een eenduidige stedenbouwkundige opzet krijgt. Wat betreft het programma wordt aangesloten bij de omgeving door voornamelijk grondgebonden woningen te realiseren en zo min mogelijk gestapelde woningen. Wat betreft de verhouding tot de openbare ruimte wordt aangesloten bij de overige woningen aan de Schoonoordstraat. Zo kennen de woningen die aan deze straat zijn geprojecteerd voortuinen en wordt daarnaast de bestaande bomenrij in stand gelaten.

In het kader van de onderhavige locatie heeft de gemeente Waalre onderzocht of de locatie nog kan dienen als 'schuifruimte' voor de opvang van lokale bedrijvigheid. Uit dit onderzoek is gebleken dat de onderhavige locatie verminderd geschikt is voor bedrijfsvestiging door de directe nabijheid van woningen en de niet optimale ontsluiting van het gebied voor grotere bedrijven. Vanwege de verkeersaantrekkende werking en de beeldkwaliteit van een grootschalige bedrijfsvestiging zou het woon- en leefklimaat ter plaatse verminderen. Het vestigen van meerdere kleinere bedrijven is uit oogpunt van milieuhinder mogelijk, maar heeft uit stedenbouwkundig oogpunt niet de voorkeur aangezien dit waarschijnlijk leidt tot het oprichten van bebouwing in diverse vormen welke niet aansluit op de karakteristiek van de omgeving. Door het realiseren van één woningbouwlocatie wordt enerzijds beoogd milieuhinderlijke activiteiten op de locatie uit te sluiten en anderzijds om versnippering en verrommeling van het gebied te voorkomen. Met deze opzet wordt ook het beste geborgd dat de aanwezige bodemverontreiniging wordt gesaneerd.

Conclusie

Gesteld kan worden dat wordt voldaan het beleid uit de gemeentelijke structuurvisie.

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 dorpse, 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 Aalst 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 zo flexibel mogelijk plan, dat optimaal aansluit op de vraag van de markt. Naast sociale woningbouw wordt aangesloten bij het uitgangspunt dat de woningvoorraad meer in evenwicht moet worden gebracht. In Waalre is de woningvoorraad namelijk wat betreft het huurdeel goedkoop en in het koopsegment relatief duur. Het tussenliggende segment is relatief ondervertegenwoordigd. Het voorliggende plan kan voor een deel voorzien in de behoefte aan woningen in dit middensegment. De te realiseren woningen zijn zowel aantrekkelijk voor jongeren als voor senioren, gezien de ligging nabij de centrumvoorzieningen van Aalst. Met name de patiowoningen zijn vanwege de grootte en de indeling van de woning aantrekkelijk voor senioren. Een aantal van de patiowoningen wordt gerealiseerd met een woonprogramma dat zich geheel op de eerste bouwlaag bevindt, waarbij de woning gelijkvloers is en daardoor meer levensloopbestendig.

Ondanks het licht afnemende aantal inwoners (natuurlijk verloop) zijn er in de toekomst nog nieuwe woningen nodig ten gevolge van onder andere huishoudensverduunning en het opvangen van migratie. In de gemeente Waalre zijn op dit moment voldoende woningbouwplannen om te voorzien in het benodigde aantal woningen. Voorzien wordt dat niet alle plannen binnen de afgesproken periode tot stand kunnen komen, waardoor er met de plannen in de tijd kan worden geschoven. Als gevolg hiervan bestaat er ruimte om op de middellange termijn op de voorliggende locatie 23 grondgebonden woningen te realiseren en maximaal 10 gestapelde woningen. Het aantal woningen past binnen de regionale woningbouwafspraken.

Conclusie

Het voorliggende plan sluit aan bij de uitgangspunten van de Woonvisie.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Planopzet

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de ligging van de locatie in een gebied waarbinnen verschillende structuren aanwezig zijn. Zo is het plangebied ten oosten gelegen van de Gestelsestraat, welke straat als een restant van de oude dorpskern beschouwd kan worden. Aan dit oude lint komt lintbebouwing in verschillende gedaanten voor, zoals twee-aaneen gebouwde woningen, vrijstaande woningen en aaneengebouwde woningen. Ook komt bedrijfsbebouwing voor. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan Kantorenpark Diepenvoorde, wat wordt gekenmerkt door grootschalige kantoorbebouwing. In het oosten grenst het gebied aan enkele zeer ruime en groene woonpercelen. De ruimtelijke structuur ten zuiden van het plangebied wordt gevormd door vrijstaande danwel twee-aaneengebouwde woningen met een groen karakter. Gezien de oppervlakte en ligging van het plangebied is het niet mogelijk om aan alle vier de structuren evenveel recht te doen in het stedenbouwkundig plan. Binnen deze context zijn daarom twee stedenbouwkundige uitgangspunten gehanteerd. Ten eerste betreft dit het uitgangspunt om het woongebied representatief te oriënteren op de structuur die zich daar het beste toe leent. Aangezien het plangebied aan de west-, noord- en oostzijde grenst aan de achterkanten van omliggende functies, wordt het plangebied zoveel mogelijk georiënteerd op de Schoonoordstraat. Ten tweede is als uitgangspunt gehanteerd om een relatief gesloten bebouwingsstructuur te hanteren, waardoor het gebied zich niet schikt tot één van de omliggende structuren maar daar een aparte entiteit binnen vormt.



Referentiebeeld architectuur van de te realiseren aaneengebouwde woningen



Referentiebeeld architectuur van de te realiseren patiowoningen

4.2 **Bebouwingsstructuur en programma**

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten, grootte en vorm van het plangebied is een bebouwingsstructuur ontworpen die uitgaat van het zoveel mogelijk aan de randen van het plangebied positioneren van de bebouwing. Daarbij geldt dat op de plaatsen waar het plangebied grenst aan een achterkant van een aangrenzende structuur, hier ook de achterkant van de bebouwing in het plangebied op georiënteerd is. Door de driehoekige vorm van het plangebied ontstaat door deze wijze van bebouwen centraal in het plangebied een driehoekige openbare ruimte. Deze ruimte wordt zoveel mogelijk groen ingericht, daarbij rekening houdende met aan te leggen ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen. Aan de Schoonoordstraat richt de bebouwing zich op de omgeving. Hier is rekening gehouden met de diepte van de aansluitende kavels en de karakteristiek dat de aan deze straat gelegen woningen een voortuin kennen. Om de gesloten bebouwingsstructuur in het plan aan deze zijde vorm te geven, zijn aan de Schoonoordstraat geschakelde en twee-aaneengebouwde woningen gepositioneerd. Losstaand van de gekozen gesloten stedenbouwkundige structuur is het van belang te duiden waar dit gebied ontsloten wordt. Deze duiding wordt gegeven aan het einde van de rij geschakelde en twee-aaneengebouwde woningen, alwaar een ontsluitingsweg door het plangebied wordt aangesloten op de Schoonoordstraat. De strook twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen wordt hier als stedenbouwkundig accent afgesloten met een zogenoemde duplexwoning. Een duplexwoning is een woning die gesplitst is in meerdere wooneenheden. Beoogd wordt op de eerste bouwlaag van de duplexwoning twee woningen te realiseren en op de tweede bouwlaag met kap eveneens twee woningen. Deze duplexwoning springt in de rooilijn naar voren aan de zijde van de ontsluitingsweg en aan de zijde van de groene wig. De bebouwing wordt vormgegeven met een alzijdige oriëntatie, zodat aan de wig geen achterkantsituatie van de bebouwing ontstaat.

Beoogd wordt om aan de noordoostzijde van het plangebied te voorzien in één strook met aaneengebouwde woningen. Om het stedenbouwkundig plan vervolgens 'lucht te geven' en een dorps karakteristiek te bewerkstelligen wordt ten zuiden van de strook aaneengebouwde woningen voorzien in het realiseren van twee blokken met twee-aaneengebouwde woningen. Door deze doorbreking van de bebouwingswand bestaat er vanuit het woongebied zicht op het groen van de achterliggende ruime woonpercelen. Aan de zuidoostzijde worden drie vrijstaande woningen gebouwd, waarvan twee woningen op de Schoonoordstraat zijn georiënteerd. Beoogd wordt om in het westelijk deel van de locatie patiowoningen te realiseren. Deze patiowoningen worden gerealiseerd in een typologie waarbij het woonprogramma nagenoeg geheel op de eerste bouwlaag vorm wordt gegeven. De patiowoningen kunnen worden voorzien van een in oppervlakte beperkte tweede bouwlaag; deze bouwlaag wordt dan gerealiseerd aan de zijde van de groene wig. Dit leidt tot het, op een patiotuin na, volbouwen van het perceel. De patiowoningen krijgen een ontsluiting via de ten westen van het plangebied gelegen ontsluitingsweg en hebben op alhier op eigen perceel eveneens een opstelplaats. In het noordwesten van het plangebied wordt een gebouw met zes gestapelde woningen gerealiseerd, waarbij het gebouw bestaat uit drie bouwlagen zonder kap. Wat betreft de maatvoering van de woningen wordt aangesloten op de omgeving. Zo kennen de aaneengebouwde, geschakelde, duplex-, twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. De patiowoningen bestaan uit een bouwhoogte van ruim 3 meter (één bouwlaag) of ruim 6 meter (met opbouw). Het gebouw met gestapelde woningen kent een maximale bouwhoogte van 10 meter.



Weergave van het stedenbouwkundig plan met daarin weergegeven de te realiseren bebouwingstypologie

4.3 **Beeldkwaliteit**

Ten behoeve van de onderhavige woningbouwontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit plan is bepaald dat de gewenste uitstraling van het gebied kan worden gekenmerkt als 'dorps'. Dit houdt in dat de architectuur een eenvoudige maar gevarieerde uiting heeft. De openbare ruimte zal worden gebruikt voor de gebiedseigen verkeersstromen, parkeren en verblijf. De materialen en kleuren zijn essentieel voor het creëren en versterken van de dorps sfeer van de ontwikkeling. De overgangen tussen de woningen en de openbare ruimte zijn zacht middels lage groene erfafscheidingen die samen met kleine voortuinen voor een sterke relatie zorgen tussen woning en openbare ruimte.

4.4 **Verkeer en parkeren**

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Schoonoordstraat. Deze straat is aan te merken als een woonstraat. Door het amoveren van de bedrijfsvestiging neemt de hoeveelheid zwaar verkeer door de straat af. Door de realisatie van het woongebied zal het lichte verkeer in de straat toenemen. Het plangebied is goed ontsloten vanaf de Eindhovenseweg en de Gestelsestraat. De voornoemde straten kunnen, gezien de verkeersintensiteiten, de extra verkeersbewegingen goed verwerken.

Parkeren

Toetsingskader

Door de gemeente Waalre zijn parkeernormen gesteld waarbij zo veel als mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW (publicatie 182, parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, juni 2003 en ASVV 2004; actualisatie 2012). Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kerncijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland. De locatie van het plangebied is volgens de gebiedstypologie van het ASVV 'matig stedelijk'; de locatie is gelegen in de categorie 'schil centrum'. De gemeentelijke parkeernormen wijken in geringe mate af van de CROW-normering. Voor het onderhavige plan wordt een norm van 1,5 parkeerplaats per woning gehanteerd en wordt geen onderscheid gemaakt in woningtypes.

Beoordeling

Voor het voorliggende plan wordt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning gehanteerd. Bij deze norm is geen onderscheid in woningtypes gemaakt. Dit houdt een totale behoefte aan 50 parkeerplaatsen in (33 woningen x 1,5 parkeerplaats). In het plangebied en aan de Schoonoordstraat worden in totaal 53 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor een gedeelte wordt het parkeren op eigen terrein opgelost. Bij de vrijstaande, twee-aaneengebouwd en geschakelde woningen en de patiowoningen wordt een opstelplaats op het eigen perceel gerealiseerd. Daarnaast worden aan de Schoonoordstraat en de ontsluitingsweg enkele parkeerplaatsen aangelegd.

Conclusie

Het voorliggende plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.

5 MILIEU- EN WAARDENASPECTEN

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 is bepaald dat, op basis van regelgeving uit het Barro, als procesvereiste dient te worden getoetst aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan 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;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan de 'ladder duurzame verstedelijking'.

Toetsing Wet milieubeheer

In Hoofdstuk 5, titel 5.1 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In artikel 5.1, lid 1 Wm is bepaald dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij dit project niet voor. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in paragraaf 5.10 'Luchtkwaliteit' uitgebreid ingegaan.

Toetsing m.e.r.-plicht

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die in het kader van het onderhavige besluit getoetst dienen te worden. Dit betreft een toetsing aan het Besluit m.e.r., een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 óf een toetsing aan de Provinciale

Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is of waarvoor de Provinciale Milieuverordening geldt. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel getoetst aan het Besluit m.e.r.

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

In december 1997 heeft Inpijn-Blokpoel Son Milieu bv naar aanleiding van een tweetal door derden uitgevoerde bodemonderzoeken een aanvullend bodemonderzoek verricht voor een deel van de ontwikkelingslocatie. Het aanvullend bodemonderzoek had ook betrekking op het gebied direct ten oosten van de ontwikkelingslocatie. Het doel van dit onderzoek was in eerste instantie om inzicht te krijgen in de geconstateerde bodemverontreiniging op een aantal potentieel verdachte deellocaties. Op een aantal deellocaties is onder andere een sterke verhoging van de stoffen cadmium en cyanide geconstateerd. In het grondwatermengmonster is een sterke verhoging aan cis 1,2-dichlooretheen aangetoond. Uit de eerder uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat een gedeelte van de toplaag van de bodem ernstig verontreinigd is met zink. Ook zijn verhoogde concentraties chroom en vluchtig gechlloreerde koolwaterstoffen aangetoond.

In november 1999 is door Inpijn-Blokpoel Son Milieu bv naar aanleiding van de resultaten van het voorgaande onderzoek een gedeelte van het plangebied nader onderzocht om de geconstateerde verontreiniging met vluchtig gechlloreerde koolwaterstoffen in te kaderen. Indien er sprake is van meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond of 100 m³ sterk verontreinigd grondwater / bodemvolume wordt er gesproken van een 'ernstig geval van verontreiniging'. Gebleken is dat hiervan in het onderhavige gebied sprake is. Op basis van dit onderzoek is bepaald dat de bodem van een deel van het plangebied gesaneerd dient te worden.

Door MW Investments is in november 2002 een monitoringsonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het doel van dit onderzoek was om enig inzicht te krijgen in een eventuele verdere verspreiding van de verontreiniging in zowel horizontale als verticale richting. Gebleken is dat het totale beeld niet afwijkt van de eerdere onderzoeksresultaten. Nadien heeft in juli 2009 door Tauw nogmaals een bodemonderzoek plaatsgevonden. Op basis van dit bodemonderzoek is eveneens vastgesteld dat in de bodem verontreinigingen met cadmium, cyanide en zink voorkomen. Tevens zijn op een deel van het terrein koolassen en slakken in de toplaag van de

bodem aanwezig. De eerder geconstateerde chloorhoudende koolwaterstoffen hebben zich met de natuurlijke grondwaterstroming in noordoostelijke richting verspreid.

Om de bodem van het plangebied geschikt te maken voor de beoogde functie (wonen met tuin) en omdat in het grondwater mobiele verontreinigingen aanwezig zijn, die zich mogelijk kunnen verspreiden, zijn sanerende maatregelen noodzakelijk om herontwikkeling mogelijk te maken. In oktober 2009 is door Tauw derhalve een aanvullend bodemonderzoek met saneringsplan opgesteld (nr. 4359044). Uit de rapporten blijkt dat de bovengrond is verontreinigd met zware metalen. Het grondwater is verontreinigd met chloorhoudende koolwaterstoffen. De voorgenomen saneringsdoelstelling is het herstellen van de functionele eigenschappen van de bodem, tot een niveau die het nieuwe bodemgebruik hieraan stelt. Er zal sprake zijn van een trede 3 sanering, een stabiele eindsituatie met een grote restverontreiniging, met de in het saneringsplan genoemde terugsaneerwaarde. In 2010 heeft de Provincie Noord-Brabant aangegeven te kunnen instemmen met deze aanpak.

Initiatiefnemer voor de herontwikkeling is thans in overleg met de Provincie en Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (bevoegd gezag) om deze bodemverontreiniging conform de richtlijnen van de Wet bodembescherming in beeld te brengen en te saneren. Hiervoor worden op dit moment stappen gezet. Het saneringsplan is op dit moment in concept gereed. Dit concept saneringsplan ligt thans ter toetsing voor aan het bevoegd gezag. De verwachting is dat de saneringsbeschikking dit najaar wordt afgegeven en ter inzage wordt gelegd. Pas nadat de beschikking op nader onderzoek en saneringsplan onherroepelijk is geworden zal de initiatiefnemer starten met sanering.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat op de locatie sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Op basis van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken is een geactualiseerd saneringsplan aan het bevoegd gezag overlegd. Na het onherroepelijk worden van de beschikking en het saneringsplan wordt gestart met het saneren. Initiatiefnemer heeft, in het kader van de uitvoerbaarheid van het plan, in de exploitatieopzet rekening gehouden met de kosten voor de benodigde sanering.

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.

Beoordeling

In juli 2015 is door Tritium Advies een uitgebreide waterparagraaf opgesteld ten behoeve van het onderhavige project. De briefrapportage is bijgesloten in de bijlagen bij dit bestemmingsplan. Uit de waterparagraaf blijkt dat het plangebied gelegen is binnen grondwaterbeschermingsgebied Aalsterweg (25-jaarszone) en valt hiermee binnen een boringsvrije zone ten behoeve van nabijgelegen drinkwaterwinning. Binnen deze zone is een aantal activiteiten in principe niet toegestaan tenzij de provincie Noord-Brabant hiervoor een beschikking afgeeft. Het gaat dan onder andere om het doorboren en ontgraven van de bodem dieper dan 3,0 m-mv. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst aan deze eis.

Het plangebied maakt deel uit van het stroomgebied De Dommel. Het beleid van het waterschap is om zo mogelijk 100% van het verhard oppervlak af te koppelen en het schone regenwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet mogelijk is kan gekozen worden voor afvoeren. De keuze van voorziening moet uiteraard afgestemd zijn op de kenmerken van de ondergrond. Uit kaartmateriaal afkomstig van de Wateratlas van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat het bouwplan is gelegen in een gebied met een grondwaterdynamiek met een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) variërend van 0,40 - 1,40 m-mv en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van 1,20 m-mv of dieper. Hieruit blijkt derhalve dat het plangebied mogelijk geschikt is voor het aanleggen van zowel een bovengrondse als een ondergrondse infiltratievoorziening.

Uit de analyseresultaten van het grondwater kan geconcludeerd worden dat in nagenoeg alle filters de CKW-concentraties afgenomen zijn ten opzichte van de concentraties in voorgaande jaren. De verontreinigingen bestaan met name uit Cis en (in minder mate) Vc. Er is sprake van instroom van Cis-verontreiniging in het diepe grondwater (circa 8-10 m-mv) vanuit het voormalig Balak-terrein. In het brongebied op de planlocatie worden nu nog nauwelijks verhoogde concentraties CKW aangetroffen. De hoogste concentraties CKW (Cis en Vc) worden nu duidelijk stroomafwaarts van de locatie in de pluim gemeten. Deze concentraties zijn vele malen hoger dan de nu gemeten concentraties in het brongebied. Uit onderzoek naar de omstandigheden voor het optreden van natuurlijke afbraak van CKW is gebleken dat deze gunstig zijn (ijzer- tot sulfaatreducerend, plaatselijk methanogeen) en dat volledige afbraak van CKW plaats vindt. Vc komt in nagenoeg alle peilbuizen voor en in diverse peilbuizen wordt etheen gemeten. In het kader van het aspect bodem is onderzoek gepleegd naar het aspect grondwater. Bij deze onderzoeken is gebleken dat op basis van aanvullend onderzoek het reeds uitgevoerde saneringsonderzoek en het bijbehorend saneringsplan dient te worden geactualiseerd. Deze actualisatie vindt thans plaats. Daarnaast wordt de verontreinigde situatie gemonitord.

In de onderhavige situatie is er sprake van een afname van het verhard oppervlak. Conform het beleid van zowel gemeente als waterschap is er dan al snel sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen en hoeft er geen compenserende berging te worden aangebracht. Bij dit soort ontwikkelingen blijft het echter wel van belang om mogelijke kansen te benutten. Het

hemelwater afkomstig van het dak van een nieuwe woning kan bijvoorbeeld direct ter plaatse worden geborgen, bijvoorbeeld door het plaatsen van een regenton of grindkoffers onder de regenpijp. Door bijvoorbeeld een regenton dusdanig te construeren dat deze langzaam leegloopt op de erfverharding richting de tuin of bijvoorbeeld bermen van de weg kan ter plaatse infiltratie van het hemelwater afkomstig van de daken plaatsvinden.

Het huishoudelijk afvalwater zal voorts worden afgevoerd via het gemeentelijk riool. De exacte locatie, dimensionering en uitwerking van eventueel nog aan te leggen voorzieningen zal in samenspraak met de gemeente Waalre en waterschap De Dommel in een later stadium (bij de technische uitwerking) nader worden bepaald. Tegen die tijd is er bovendien meer duidelijkheid met betrekking tot de aangetroffen verontreinigingen en de sanering daarvan. Het saneringsplan voor de bodem is op dit moment in concept gereed. Dit concept saneringsplan ligt thans ter toetsing voor aan het bevoegd gezag. De verwachting is dat de saneringsbeschikking dit najaar wordt afgegeven en ter inzage wordt gelegd. Er kan voor worden gekozen een gescheiden rioolstelsel aan te leggen. Het hemelwaterriool zal dan op de grens van het plangebied dienen te worden gekoppeld aan het rioleringsstelsel er buiten. De bestaande riolering betreft een gemengd systeem. De leiding van dit systeem dat thans binnen het plangebied is gelegen dient te worden verlegd. Een eventuele afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden, zoals uitlogende materialen, bijvoorbeeld zink en lood.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er, door de afname aan verhard oppervlak in het plangebied door de voorliggende ontwikkeling, hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. Bij de verdere planontwikkeling wordt nader beschouwd of kansen die er op waterhuishoudinggebied liggen kunnen worden benut. Een verdere uitwerking van de waterhuishouding in de toekomstige situatie heeft plaats wanneer meer duidelijkheid is over de aanwezige bodemverontreiniging en de sanering daarvan. Bij de verdere uitwerking van het waterhuishoudkundig systeem wordt het waterschap De Dommel nadrukkelijk betrokken.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

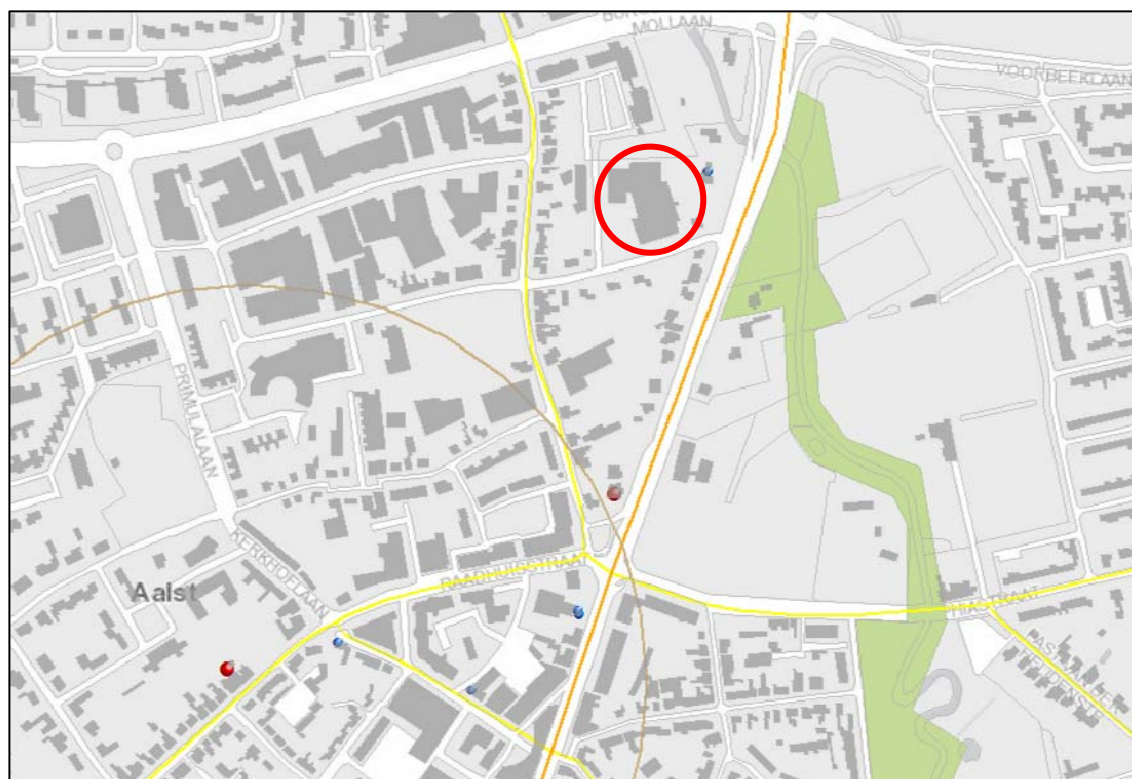
Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen 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 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 toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



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 geduid met een rode cirkel. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

Beleid gemeente Waalre

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. Daarbij is niet alleen aandacht voor archeologie, maar ook voor historische bouwkunst, historisch groen en het historisch cultuurlandschap. Centrale doelstelling van het gemeentelijke cultuurhistorisch beleid is een representatief deel van het Waalrese erfgoed te behouden door implementatie in de ruimtelijke planvorming. Het beleid dient ertoe het cultureel erfgoed van Waalre te beschermen door instandhouding en beheer te stimuleren en waar nodig te ondersteunen en door de aanwezige cultuurhistorische waarden als inspiratiebron te gebruiken en op een verantwoorde wijze in nieuwe ontwikkelingen in te passen.



Categorie 1: Beschermd cultuurhistorische monumenten.

- Cultuurhistorische objecten of gebieden die vanuit nationaal of gemeentelijk oogpunt behouden dienen te blijven en daarom als monument beschermd zijn ingevolge de Monumentenwet 1988 (voor IJesmonumenten) of de gemeentelijke erfgoedverordening. De wettelijke bescherming verbiedt hier de meeste versturende activiteiten, tenzij de Minister van OC&W of het College van B&W van de gemeente hiervoor vooraf vergunning verleent.

Categorie 2: Object of gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde.

- Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden 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. Bij gebouwen geldt dat onderhoud en versterken voor vernieuwen en ontwikkelen gaat en dat vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden.

Categorie 3: Object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde.

- Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de lokale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Uitsnede uit de cultuurhistorische beleidskaart van de gemeente Waalre. Het plangebied is geduid met een blauwe cirkel. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in een gebied met een hoge cultuurhistorische waarde.

Beoordeling

Op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 is het plangebied niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevolle structuur. De nabijgelegen Gestelsestraat is aangemerkt als een historisch-geografische lijn met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Het plangebied heeft geen invloed op de waarde van deze straat. Op de kaart is weergegeven dat het pand aan

de Eindhovenseweg 91a kan worden aangemerkt als 'overige bouwkunst'. Het cultuurhistorische belang van dit pand bestaat uit het feit dat de woning als kantoor is betrokken bij de fabriek NSA. De woning bestaat uit een mansardedak met betonpannen. De topgevel en het mansardedak zijn in circa 1900 aangebracht. De overige delen van het pand zijn gebouwd tussen 1825 en 1875. Karakteristiek is de bouw in baksteen, welke later gewit is. Ook op de gemeentelijke erfgoedkaart is dit pand als waardevol aangemerkt (categorie 3; historische bouwkunst). Ook is het pand aangewezen als gemeentelijk monument. Het noordelijk deel van het plangebied is volgens de Erfgoedkaart eveneens van hoge cultuurhistorische waarde. Dit deel van het gebied maakte voorheen deel uit van de Oude Akkers van Aalst, de Leenenhoef. Het beleid is er op gericht om deze waarden als inspiratiebron te laten dienen voor nieuwe ontwikkelingen. Ten aanzien van het onderhavige plangebied geldt dat het gebied in zijn geheel geen cultuurhistorische waarde meer heeft. Zo is het gebied geheel ingeklemd door moderne bebouwing en heeft het gebied derhalve geen ensemblewaarde meer. Aangezien er in en rondom Aalst nog meer restanten van Oude Akkers aanwezig zijn, welke nog beter bewaard zijn gebleven, kan het onderhavige terrein worden betrokken bij de woningbouwlocatie. Het noordelijk gedeelte van dit gebied, welke aan de Tongelreep is gelegen, kent nog wel een belangrijke waarde, dit gebied blijft ongewijzigd behouden.



Aanzicht van het pand aan de Eindhovenseweg 91a, welk pand voorheen deel uitmaakte van de fabriek NSA.

Conclusie

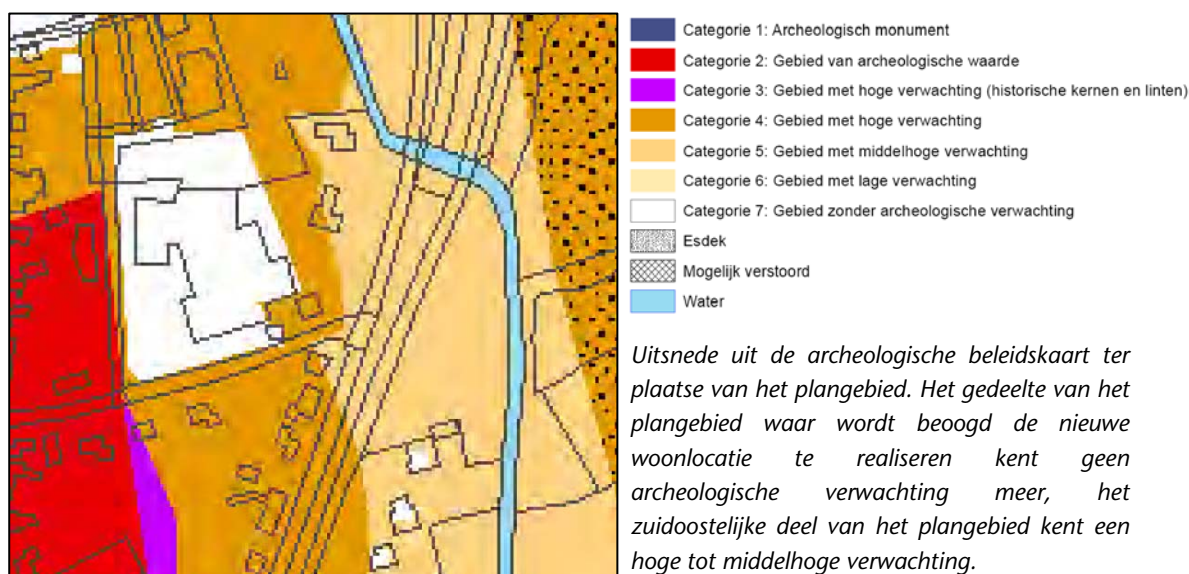
Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan rekening houdt met cultuurhistorische waarden in het plangebied en in de naaste omgeving.

Archeologie

Wettelijk 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 belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Om invulling te geven aan deze gemeentelijk zorgtaak heeft de gemeente Waalre de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de plankaart en ze te beschermen middels regels. De gemeentelijke Erfgoedkaart is hiervoor de basis. 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.



Beleid gemeente Waalre

In 2009 gaven de Kempengemeenten aan de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant opdracht voor het opstellen van een gezamenlijke erfgoedkaart met daaraan gekoppeld het archeologiebeleid. Dit heeft begin 2014 geresulteerd in het vaststellen van een erfgoedverordening door de gemeenteraad van Waalre. Onderdeel hiervan vormt de archeologische beleidskaart. Uit deze kaart blijkt dat het grootste deel van het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde meer kent. De archeologische verwachting is hier namelijk, met het uitvoeren van een archeologisch bureau-onderzoek en veldonderzoek door RAAP bv in 2004 naar beneden bijgesteld. In het zuidoostelijke deel van het plangebied geldt nog wel een hoge en middelhoge archeologische verwachting (categorie 4 en 5). De bescherming van de mogelijk voorkomende archeologische waarden is verankerd in de bestemmingsregeling van dit bestemmingsplan.

Zoals voornoemd heeft In november 2004 RAAP bv een bureau- en veldonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Uit het bureauonderzoek blijkt dat voor het plangebied een lage archeologische verwachting geldt voor vindplaatsen van jagers-verzamelaars en een lage tot middelhoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van landbouwers. In overeenstemming met de gegevens van de bodemkaart zijn in het plangebied overwegend lage enkeerdgronden aangetroffen. Plaatselijk is de top van het esdek verstoord of afgedekt door een recent ophogingspakket. Op de overgang van het esdek naar de humusarme ondergrond is

veelal nog een restant van de oude bovengrond aanwezig. De overwegend grijze kleur van het moedermateriaal en de plaatselijke aanwezigheid van een moerige laag of veenlaag wijzen op overwegend natte bodems. De bodem in het verharde deel van het plangebied lijkt lokaal verstoord te zijn tot in de C-horizont. Tijdens het veldonderzoek zijn in het plangebied geen aanwijzingen gevonden voor vindplaatsen uit de periode Steentijd tot en met de Late Middeleeuwen. In combinatie met de natte bodemprofielen wordt verwacht dat het plangebied te nat is geweest voor bewoning of begraving. Derhalve wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Gesteld kan worden dat ter plaatse van de woningbouwlocatie geen archeologische waarden meer aanwezig zijn. In het zuidoostelijke deel van het plangebied worden geen nieuwe bodemroerende werkzaamheden mogelijk gemaakt. Op deze gronden wordt in de bestemmingsregels een beschermend planologisch regime opgenomen.

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.

Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast 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

Door Tritium Advies is in mei 2014 een quickscan flora- en fauna uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Uit het onderzoek blijkt dat, ten aanzien van het aspect soortenbescherming, in het plangebied mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voorkomen die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn echter tijdens uitgevoerd veldbezoek niet waargenomen. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, holen, uitwerpselen, prooi-resten en haren heeft eveneens niets opgeleverd. In het gebied komen mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën voor die staan vermeld op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen. Mogelijk in het gebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het onderzoeksgebied aanwezig zijn kunnen versturende werkzaamheden als een eventuele verwijdering van beplanting of bouwwerkzaamheden niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen half augustus en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt dat er op basis van het uitgevoerde veldbezoek geen nadelige effecten ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes worden verwacht. De in de omgeving van het onderzoeksgebied aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd en er zijn binnen het plangebied geen vleermuizen, of sporen van vleermuizen, aangetroffen. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde. Er zijn geen beschermde soorten planten aanwezig.

Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming geldt dat het plangebied op relatief grote afstand van zowel Natura 2000-gebied "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux" als EHS-gebieden van enige omvang gelegen. Op relatief korte afstand is het riviertje de Tongelreep gelegen. Dit gedeelte van de waterloop behoort tot de EHS. Gezien de aard en de relatief beperkte omvang van de ingreep zal er geen negatief effect te verwachten zijn op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS en Natura 2000-gebieden. Hierdoor is er geen noodzaak voor toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur.

Conclusie

Door initiatiefnemer wordt bij het uitvoeren van werkzaamheden rekening gehouden met de meest kwetsbare periode voor voorkomende flora en fauna. Werkzaamheden zullen daarom zoveel mogelijk plaatsvinden in de minst kwetsbare periode. Geconcludeerd kan worden dat aannemelijk is gemaakt dat aan de Flora- en Faunawet kan worden voldaan.

5.6 Akoestiek

Wegverkeerslawaaï

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

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van woningen binnen de onderzoekszones van de wegen Burgemeester Mollaan, Voorbeeklaan en Eindhovenseweg. Door Tritium Advies is in juni 2015 derhalve een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Voor de gezoneerde wegen Burgemeester Mollaan en Voorbeeklaan en de 30 km/uur wegen Schoonoordstraat en Gestelsestraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Voor de Eindhovenseweg (N69) geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde op enkele toetspunten overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om procedure Hogere Waarden te doorlopen, gelijktijdig aan de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan. Daarbij dient wel te zijn aangetoond dat de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen niet terug te brengen is. Deze maatregelen zijn ten aanzien van het voorliggende plan onderzocht. Gebleken is dat diverse maatregelen op financiële en / of stedenbouwkundige bezwaren stuiten en daarom niet toepasbaar zijn. Derhalve wordt voor het onderhavige plan een procedure Hogere Waarden doorlopen.

Conclusie

Ter plaatse van het grootste deel van de woningbouwlocatie is sprake van een goede akoestische situatie; er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidshinder. Ten aanzien van enkele toetspunten wordt een procedure Hogere Waarden doorlopen. De woning aan de Eindhovenseweg 91a behoeft niet te worden getoetst aan de Wet geluidshinder omdat het hier een bestaande (bedrijfs)woning betreft.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Beoordeling

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering is door Bureau Rodoe in 2014 (actualisatie februari 2015) een quickscan milieuzonering uitgevoerd. De rapportage is bijgesloten in de bijlagen. Uit deze analyse is gebleken dat aan de Gestelsestraat een APK-station en een gebouw voor opslag zijn gelegen. Daarnaast is geconstateerd dat op de noordelijke zijdelingse perceelsgrens met Kantorenpark Diepenvoorde mogelijk een koelinstallatie is gelegen. Deze bedrijven en installatie zijn volgens de VNG-brochure in te delen in milieucategorie 2. Dit houdt in dat deze een richtafstand hebben van 30 meter, gerekend van de bestemmingsgrens tot aan de plaats waar in planologisch opzicht de gevel van een gevoelig object kan worden opgericht. Deze afstand van 30 meter geldt voor het gebiedstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Gelet op de huidige situatie in het plangebied en omgeving is deze gebiedstypering niet op zijn plaats. Aan de oostzijde van het plangebied is namelijk hoofdinfrastructuur gelegen in de vorm van de Eindhovenseweg, aan de noordzijde zijn meerdere bedrijven gelegen (waaronder het kantorenpark) en ook aan de westzijde van het plangebied zijn meerdere bedrijven gelegen. Dit betreft niet uitsluitend het voornoemde APK-station en het gebouw voor opslag, maar tevens andere bedrijven die aan de Gestelsestraat zijn gelegen. Gezien de aanwezige functies kan het gebied worden geclassificeerd als 'gemengd gebied'. Deze classificering houdt in dat de richtafstand met één stap mag worden teruggebracht, in dit geval tot 10 meter. Metende van de bestemmingsgrens 'Bedrijf - 2', overlapt de richtafstand van 10 meter de in het plangebied geprojecteerde bestemming 'Wonen'. Binnen deze overlap biedt het bestemmingsplan niet de mogelijkheid om hoofdgebouwen (woningen) op te richten. Derhalve is woningbouw aan de westzijde van het woongebied mogelijk. De VNG-brochure gaat echter uit van 'gemiddelde afstanden' op basis van 'gemiddeld voorkomende bedrijven'. Het is mogelijk dat in voorkomende situaties geen

sprake is van een 'gemiddeld bedrijf' en dat derhalve geen goed woon- en leefklimaat ontstaat. Gezien de korte afstand tussen de hindercontour van het APK-bedrijf en de ruimte voor opslag (en daarnaast de geconstateerde koelinstallatie) is het in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' gewenst de akoestische situatie nader in beeld te brengen.

In oktober 2014 (actualisatie april 2015) is door Econsultancy ter plaatse van het plangebied een akoestisch onderzoek industrielawaai verricht. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Ten behoeve van dit onderzoek is in mei 2014 veldinventarisatie uitgevoerd. Uit de inventarisatie is naar voren gekomen dat de koeling voor het Kantoorpark Diepenvoorde niet meer aanwezig is en dus ook niet in werking is. De aanwezige parkeerplaatsen op het kantoorpark zijn daardoor maatgevend geworden. Deze parkeerplaatsen liggen op voldoende afstand van de nieuwe woningen. Verder is naar voren gekomen dat het pand welke ten noorden van het garagebedrijf is gelegen, eveneens is bestemd voor het uitoefenen van een bedrijf. Op 1 oktober 2014 is telefonisch overleg gevoerd met de eigenaren van dit betreffende pand. De eigenaren hebben aangegeven dat zij dit pand op dit moment alleen gebruiken voor eigen opslag. De eigenaren zullen het pand te zijner tijd verkopen. De kavel is bestemd als bedrijf, maximaal categorie 2. In het akoestisch rekenmodel is (door middel van het reserveren van geluidsruimte) er van uitgegaan dat er alleen in de dagperiode werkzaamheden zullen zijn en dat op 10 meter afstand een geluidsbelasting van 50 dB(A) kan optreden en dat er een L_{max} van 70 dB(A) op kan treden. Voor de bronvermogens is het standardspectrum industrielawaai gehanteerd. Bij het hanteren van deze uitgangspunten geldt dat dit bedrijf (nu en in de toekomst) geen hinder oplevert voor de te realiseren woningen in het plangebied.

In maart 2015 heeft een planactualisatie plaatsgevonden, waarbij bouwmogelijkheden worden geboden op de tweede bouwlaag van de patiowoningen in de vorm van opbouwen. Deze opbouwen, welke uitsluitend aan de oostzijde van het bouwvlak kunnen worden gerealiseerd, zijn akoestisch nader beschouwd. Geconstateerd kan worden dat door deze opbouw de afschermende werking van de schuur minder wordt. Uit de berekening gemaakt op basis van het akoestische model blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het APK-station op rekenpunt R3 op de tweede bouwlaag 43,9 dB(A) bedraagt. Ten gevolge van het bedrijf aan de Schoonoordstraat 10 bedraagt de geluidsbelasting 41,8 dB(A). De grenswaarde van 50 dB(A) wordt niet overschreden. Daarnaast treedt de geluidsbelasting in de dagperiode op en wordt de tweede bouwlaag als (standaard) slaapvertrek gebruikt. Door de maximale geluidsniveaus treedt er door de 'luidruchtige werkzaamheden open deur' een overschrijding van de grenswaarde op 68,6 en 71,2 dB(A). Echter daar de overschrijding alleen in de dagperiode plaatsvindt, en de eerste verdieping als (standaard) slaapkamer wordt gebruikt, wordt dit aanvaardbaar geacht. Resumerend, ten gevolge van het langtijdgemiddelde treden er geen overschrijdingen op. Ten gevolge van de maximale geluidsniveaus wel. Dit is acceptabel daar de werkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvinden en incidenteel (met open deuren) ook in de avondperiode.

Tenslotte is een bedrijfsbezoek aan het garagebedrijf APK-station Aalst – Waalre gebracht. Het bedrijfsbezoek bestond uit een interview met de eigenaar en de noodzakelijke geluidsmetingen. Door de eigenaar is aangegeven dat werkzaamheden van het APK-station dagelijks van 09.00 uur tot 17.00 uur plaatsvinden. Er wordt ook wel 's avonds tot 22.00 uur doorgewerkt, incidenteel is dat met geopende deuren. Eén roldeur wordt pas geopend indien een voertuig

het pand zal verlaten. Echter, er is vanuit gegaan dat twee van de drie roldeuren open zullen staan, wat in de zomermaanden kan voorkomen. Hiervoor zijn geluidsmetingen verricht, waarin het oprijden, gas geven, wielen verwisselen en dergelijk is meegenomen. In het geval dat er tot 22.00 uur wordt doorgewerkt, zullen incidenteel (minder dan 12 keer per jaar) de roldeuren openstaan. Deze situatie is om deze reden niet meegenomen. Op basis van de voorkomende situatie is digitaal een akoestisch model opgesteld. Als uitgangspunt voor dit akoestische model, waarin de geluid producerende bron en de gevoelige objecten zijn opgenomen, geldt dat de beoordelingspunten in principe op 10 meter afstand van de bestemmingsgrens van het APK-keuringsstation zijn gelegen. Tevens zijn beoordelingspunten op de gevels van de op te richten woningen opgenomen. Er zijn geen rekenpunten op de uiterste westgevels van de dichtstbijzijnde (patio)woningen gelegd, daar deze als akoestisch 'doof' worden uitgevoerd. Dit zijn gevels waarin geen deuren of ramen zijn opgenomen die geopend kunnen worden.

Uit akoestische berekeningen die op basis van het akoestische model zijn uitgevoerd naar de diverse bedrijfssituaties van het APK-station is gebleken dat het maximale geluidsniveau op de te realiseren woningen in het plangebied niet wordt overschreden ten gevolge van de werkzaamheden die in de garage worden uitgevoerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat, omdat als gevolg van directe en indirecte hinder van de naastgelegen bedrijfsactiviteiten de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), niet wordt overschreden.

5.8 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

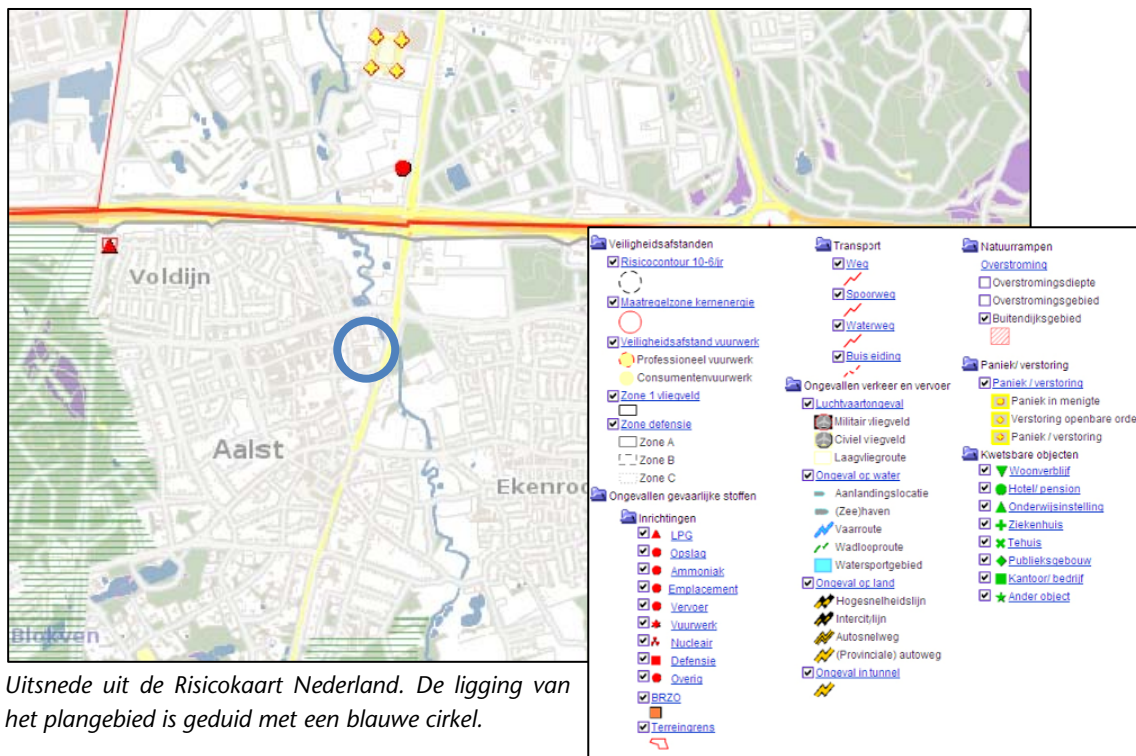
Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) als ook de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde risicogevende bronnen betreffen een BP station De Voldijn (110 meter) en een inrichting van Edinet bv in Eindhoven (700 meter). Deze locaties zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging.



Uitsnede uit de Risicokaart Nederland. De ligging van het plangebied is geduid met een blauwe cirkel.

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn regels opgenomen ten behoeve van de bescherming van buisleidingen.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op ruime afstand van een rijks- (540 m), vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

- Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

5.9 **Kabels en leidingen**

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken²⁾

1. 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).
2. Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.10 **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. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414)

bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteiteisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

Beoordeling

De beoogde functie heeft geen significante verkeersaantrekkende werking. De ondergrens van NIBM betreft de realisatie van 1500 woningen en één ontsluitingsweg. Deze grens wordt niet gehaald; waardoor de ontwikkeling als NIBM is aan te merken.

Conclusie

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

5.11 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

Ten aanzien van de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking kan worden gesteld dat het voorliggende plan voorziet in de realisatie van een woningbouwlocatie. Ten aanzien van de realisatie van woningbouwlocaties in de regio Eindhoven heeft regionale afstemming plaatsgevonden. Zonder de taakstelling in het kader van het stedelijk gebied SRE (de BSGE-afspraken) zal Waalre haar woningvoorraad nog slechts beperkt behoeven uit te breiden (bijna 7% in 15 jaar, waarvan ruim 5% in de komende tien jaar). De noodzakelijke uitbreiding na 2027 zal vrijwel nihil zijn. De bevolking neemt nog licht toe, het aantal huishoudens neemt nog wel sterker toe vanwege de gezinsverdunding. De bijdrage die Waalre aan de stedelijke behoefte van de SRE gaat leveren is echter kwantitatief omvangrijker dan sec de 'eigen behoefte'. De regionale afspraak voor Waalre is 836 woningen bouwen in de periode 2012 tot en met 2021. Dit betekent per saldo bijna 840 woningen toevoegen aan de woningvoorraad in de periode 2012 tot en met 2021. Door deze aantallen woningen te bouwen kan het bevolkingsaantal van Waalre – voorlopig – behoeft worden voor stilstand of achteruitgang. Gesteld kan worden dat de realisatie van 33 nieuwe woningen passend is binnen de regionale afspraak om tot 2021 836 woningen te bouwen. Hierbij draagt het voorliggende ontwikkelingsplan niet uitsluitend bij aan het opvangen van de eigen groei, maar tevens aan het opvangen van de stedelijke behoefte in de gehele regio. Ten aanzien van de tweede trede kan worden gesteld dat de ontwikkeling binnenstedelijk wordt gerealiseerd, waarbij onder andere herstructurering plaats heeft. Aan de derde trede behoeft niet te worden getoetst.

Conclusie

Het onderhavige initiatief voldoet aan de ladder duurzame verstedelijking.

5.12 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 in het bestaand stedelijk gebied van Waalre wordt de ontwikkeling van 23 grondgebonden woningen en 10 gestapelde woningen voorgestaan. Daarnaast wordt één bestaande woning gelegaliseerd. Het juridisch-planologisch mogelijk maken van deze functies 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 liggen niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige plan onderzochte aspecten blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie of waterwingebied. Wel is het plan gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. De ontwikkeling van het plan leidt echter niet tot aantasting van dit gebied. In het kader van het onderhavige plan wordt een bodemsanering uitgevoerd in samenhang met maatregelen op waterhuishoudkundig gebied. Deze situatie is voornoemd in dit hoofdstuk weergegeven. In het plangebied is wel een gemeentelijk monument gelegen. Hieraan vinden echter geen wijzigingen plaats die in strijd zijn met de hiervoor geldende regelgeving. De bebouwing wordt conserverend bestemd. 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 in de gemeente Waalre gehanteerde systematiek. Het bestemmingsplan "Aalst" (2013) is reeds opgesteld volgens deze systematiek, de regels zijn daarom gebaseerd op dit bestemmingsplan.

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 het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en

die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Groen

De groene wig die centraal in het nieuwe woongebied komt te liggen is bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming is het mogelijk om de gronden te gebruiken voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen en kunstwerken, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden en waterberging.

Tuin

In de gemeente Waalre wordt een bestemmingsplansystematiek gebruikt waarbij de voortuinen van woningen apart worden bestemd. Deze gronden krijgen de bestemming 'Tuin'. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw en voor het parkeren (ten behoeve van de bewoners van het desbetreffende perceel). Door deze bestemming toe te kennen wordt eveneens recht gedaan aan de ligging van gronden in het zuidoostelijke deel van het plangebied binnen de groenblauwe mantel.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de gronden die tussen de nieuw te realiseren woningen zijn gelegen, met uitzondering van de gronden waarop de aanleg van een plantsoen is voorzien. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden en waterberging, wegen, straten, pleinen en paden, kabels en leidingen, speelvoorzieningen en kunstwerken.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is gelegen op de gronden waarop wordt beoogd de 23 grondgebonden woningen en 10 gestapelde woningen te realiseren alsmede ter plaatse van de bestaande woning aan de Eindhovenseweg 91a. Binnen deze bestemming mogen de woningen worden opgericht binnen het bouwvlak. Per bouwvlak is aangegeven op de verbeelding welke woningtypes daar mogen worden gebouwd en wat de maximum goot- en bouwhoogte zijn. Ook is per bouwvlak vastgelegd hoeveel woningen daar mogen worden gerealiseerd. Om enige flexibiliteit in het plan vast te leggen wordt voorzien in bouwvlakken die de vorm hebben van 'bouwstroken'. Hierdoor is er nog speling bij de definitieve positionering van de woningen.

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.

Waarde – Archeologie 5

De gronden binnen deze bestemming kennen een middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2500 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 5000 m².

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

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 bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot herbouw van gebouwen en met betrekking tot overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot regelen van het parkeren.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is een regeling opgenomen welke beperkingen oplegt aan stedelijke ontwikkelingen ten behoeve van het beschermen van het grondwater (Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied). Indien middels onderzoek wordt aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor het grondwater, dan kan omgevingsvergunning worden verleend voor de op grond van de enkelbestemming mogelijke werken en werkzaamheden.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

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 "Schoonoordstraat".

7 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.

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 of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. 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.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief betreft de bouw van meerdere woningen en meerdere hoofdgebouwen. Derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. De gemeente Waalre sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleent aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

Conclusie

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

8 PROCEDURE

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld in de Wro. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.2 Planologische procedure

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vóór het opstarten van de procedure is dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het Waterschap en naar de provincie Noord-Brabant. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid. De Provincie heeft aangegeven dat het plan niet raakt aan de provinciale belangen. Het Waterschap heeft aangegeven dat in de watertoets als bijgesloten in de bijlagen abusievelijk melding wordt gemaakt van de Keur van 2013. Inmiddels is een nieuwe Keur in werking getreden. In de watertoets is deze passage aangepast. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in een Nota van Beantwoording; deze nota is bijgesloten in de bijlagen.

Inspraak

Het gemeentebestuur kan op grond van de inspraakverordening de ingezetenen van de gemeente en belang hebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van (herziening van) bestemmingsplannen betrekken. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 26 maart 2015 tot en met 22 april 2015 voor eenieder ter inzage gelegen. In het kader van deze inspraakprocedure heeft op 26 maart 2015 een inloopinformatieavond plaatsgehad. Er zijn binnen de periode van terinzagelegging twee inspraakreacties ingediend en daarmee ontvankelijk. Eén inspraakreactie is gegrond; op basis van deze inspraakreactie heeft een aanpassing van het stedenbouwkundig plan plaatsgehad. De

andere ingekomen inspraakreactie is ongegrond. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een Nota van Beantwoording; deze nota is bijgesloten in de bijlagen.

Tervisielegging

Na het wettelijk vooroverleg wordt dit bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd als ontwerp bestemmingsplan. De resultaten van de tervisielegging worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.