

Bestemmingsplan Beekdael

Gemeente Waalre

Vastgesteld



Bestemmingsplan Beekdael

Gemeente Waalre

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x07981.086827_1
Datum:	4 oktober 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Waalre De heer T. Hyams
Projectteam BRO:	Pascal Hendriks, Toby van Baast, Joost van der Aa
Concept:	december 2015, januari 2016, februari 2016
Voorontwerp:	16 maart 2016
Ontwerp:	1 juni 2016
Vaststelling:	4 oktober 2016
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Woningbouw, Aalst, Ekenrooi
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de wijk 'Ekenrooi' in Aalst

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 De onderdelen van het bestemmingsplan	4
1.3 Leeswijzer	5
2. PLANOPZET	6
2.1 Omgeving plangebied	6
2.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
2.3 Bestaande situatie	7
2.4 Toekomstige situatie	8
3. TOETS AAN BELEIDSREGELS	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Provinciale regelgeving: Verordening ruimte	10
3.3 Gemeentelijke regels: bestemmingsplan	14
4. JURIDISCHE PLANOPZET	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Onderbouwing afwijking beleidsregels	15
4.2.1 Motivering regels Verordening ruimte	15
4.2.2 Motivering afwijken geldende bestemmingsplannen	16
4.3 Plansystematiek	16
4.4 Opbouw van de bestemmingsregeling	17
4.4.1 Inleidende regels	17
4.4.2 Bestemmingen	17
4.4.3 Algemene regels	18
4.4.4 Overgangs- en slotregels	19
4.5 Specifieke bestemmingsregels	19
5. BELEIDSTOETS WONINGBOUWPROGRAMMA	23
5.1 Rijksbeleid: SVIR en Barro	23
5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	23
5.1.2 Barro	24
5.2 Rijksbeleid: Ladder voor duurzame verstedelijking	24
5.2.1 Trede 1: actuele regionale behoefte	25

5.2.2 Trede 2: realisatie binnen bestaand stedelijk gebied	29
5.3 Provinciaal beleid: Structuurvisie ruimtelijke ordening	29
5.4 Gemeentelijk beleid: Structuurvisie en woonbeleid	31
5.4.1 Structuurvisie: Focus op Waalre	31
5.4.2 Woonbeleid	32
6. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN	33
6.1 Inleiding	33
6.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	33
6.3 Bedrijven en milieuzonering	34
6.4 Geluid	35
6.5 Luchtkwaliteit	36
6.6 Externe veiligheid	37
6.7 Geurhinder	39
6.8 Bodem	39
6.9 Waterparagraaf	39
6.9.1 Waterrelevant beleid en regelgeving	39
6.9.2 Waterhuishoudkundige eigenschappen plangebied	45
6.9.3 Keur en waterhuishouding	47
6.9.4 Grondwaterbescherming	48
6.10 Natuurwaarden	49
6.11 Cultureel erfgoed	50
6.12 Archeologie	51
6.13 Verkeer en parkeren	52
6.14 Kabels en leidingen	53
7. UITVOERBAARHEID	54
7.1 Kostenverhaal	54
7.2 Economische uitvoerbaarheid	54
8. PROCEDURE	55
8.1 Inleiding	55
8.2 Overleg en inspraak	55
8.3 Vaststellingsprocedure	55
8.4 Beroep	56

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

Bijlage 5: Compensatieplan Beekdael te Aalst

Bijlage 8: Nota van beantwoording inspraakreacties

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Begin 2012 is de Brede School Ekenrooi in de kern Aalst opgeleverd. In dit nieuwe gebouw zijn de openbare basisschool en de Sint Christoffelschool gehuisvest. De gemeente Waalre wil de oude locatie van beide basisscholen aan de Ekenrooisestraat 8 en 10 herstructureren. De wens is om op de locatie levensloopbestendige patiowoningen en een klein aantal particuliere bouwkvavels te ontwikkelen.). De gemeenteraad heeft deze locatie aangewezen als ontwikkelingslocatie voor levensloopbestendige patiowoningen en een klein aantal particuliere bouwkvavels.

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is meerledig, namelijk:

- Invulling geven aan de ontwikkeling van een vrijgekomen locatie.
- Een tegemoetkoming aan de groeiende behoefte naar levensloopbestendige patiowoningen.

Vigerende bestemmingsplannen staan de ontwikkeling van woningbouw niet toe. Om de herontwikkeling van de voormalige basisschoollocatie mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 De onderdelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting maakt juridisch geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Dit onderdeel heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, gebouwen en bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken waarin de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals een visualiserende functie van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen en randvoorwaarden weergegeven. Zowel de verbeelding als de regels zijn juridisch bindend.

In onderhavige toelichting is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen toetsing aan regels, overig beleid en milieuaspecten.

1.3 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk twee beschrijft de planopzet. De ruimtelijke kenmerken van het gebied worden in dit hoofdstuk besproken. De bestaande en gewenste situatie wordt kort toegelicht en beschreven met behulp van afbeeldingen.

Het derde hoofdstuk behandelt de regels van de Verordening ruimte en vigerende bestemmingsplannen en constateert strijdigheden en voorwaarden.

In hoofdstuk vier wordt onderbouwd hoe rekening gehouden wordt met de regels van de Verordening ruimte en waarom kan worden afgeweken van vigerende bestemmingsplannen. Vervolgens wordt het juridisch kader geschetst waarmee invulling wordt gegeven aan de regels van onderhavig bestemmingsplan.

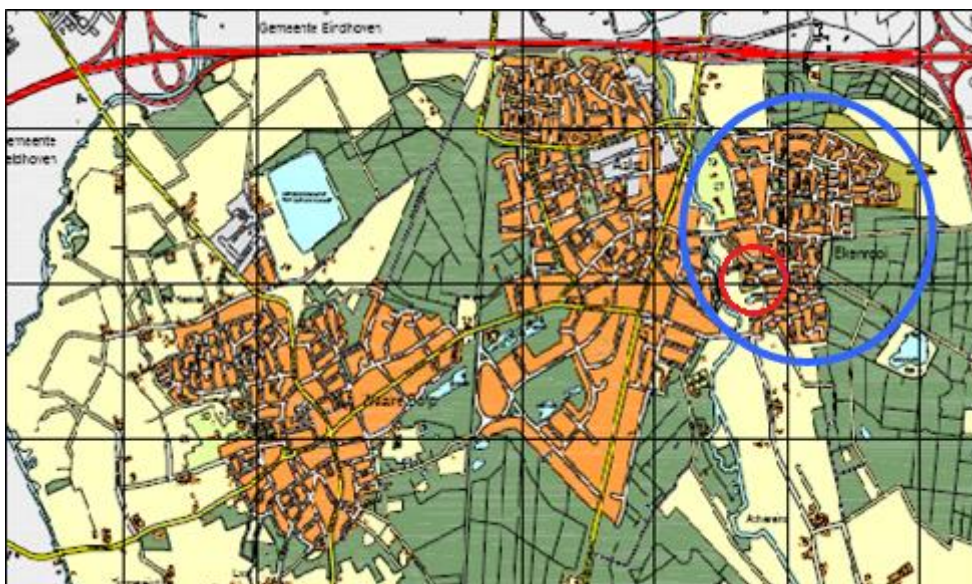
Het vijfde hoofdstuk toetst het plan aan de overige beleidsvisies. Het accent ligt in dit hoofdstuk op het thema wonen. Ook vindt toetsing plaats aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In het zesde hoofdstuk wordt in gegaan op de milieu- en waardenaspecten. Het zevende hoofdstuk gaat in op de financiële haalbaarheid en het kostenverhaal van het plan.

2. PLANOPZET

2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt aan de westelijke rand van de wijk Ekenrooi (figuur 2.1). De wijk Ekenrooi is gelegen in het oostelijke deel van de gemeente Waalre aan de oostzijde van de kern Aalst. De wijk wordt globaal begrensd door de A67 / A2 in het noorden, de A2 in het oosten, de Tongelreep in het westen en het RNLE landschapspark in het zuiden (zie onderstaande figuur).



Figuur 2.1, Ligging wijk Ekenrooi

2.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ter hoogte van het Christoffelpad, aan de westkant van de wijk Ekenrooi (figuur 2.2). Het plangebied beslaat een oppervlakte van ongeveer 9.370 m². Ten oosten grenst het plangebied aan de Ekenrooisestraat. Aan de zuidzijde ligt de grens op de achterzijde van de percelen aan de noordzijde van de Vivaldilaan. Ten westen van het plangebied ligt het buitengebied en stroomt de Tongelreep.

Het plangebied is kadastraal bekend als de gemeente Waalre, sectie E, nrs. 1832, 1641, 1833, 1642, 1979, 1271

Bij het bepalen van de plangrenzen voor het op te stellen bestemmingsplan heeft het bestemmingsplan 'Kom Aalst' en 'Buitengebied Waalre' als uitgangspunt gediend.



Figuur 2.2, Begrenzing plangebied, links een luchtfoto uit 2012, rechts uit 2015

2.3 Bestaande situatie

De planlocatie grenst aan het beekdallandschap van de Tongelreep, gelegen op een beekdalglooiing. De landschappelijke kenmerken van het beekdallandschap zijn de kleinschalige lagenstructuur haaks op de beek, begeleidt door landschapselementen als boomrijen, singels, solitaire bomen, bosjes en natuurlijk grasland. De percelen die vaak langgerekt zijn worden veelal omzoomd door singels en hagen.

In het beekdal van de Tongelreep zijn door de gemeente Waalre recentelijk herstelprojecten uitgevoerd waarbij de kenmerkende beekdalstructuren zijn teruggebracht (o.a. ten noorden van het plangebied 'beekherstel Tongelreep Brabantia' en ten zuiden de realisatie van 'Landgoed Eeckenrhoode').

Aan de randen van het beekdal (overgangen naar kernen) liggen kansen voor structuurversterking en verbreding van de groene zone in combinatie met een versterkte afronding van de bebouwing aan beide zijden.

Het perceel grenst aan de oostzijde van de beekdalzone. Ruimtelijk gezien vormt het de stedelijke rand van het beekdal. In navolgende illustratie is de voormalige situatie (gebruik als schoollocatie) weergegeven met het landschap, de voormalige bebouwing (grijs). De voormalige situatie komt overeen met figuur 2.2 (braakliggend veld).



Figuur 2.3, situatie 2012 landschappelijke inpassing

2.4 Toekomstige situatie

Onderhavige bestemmingsplan maakt woningbouw op de locatie mogelijk. In de gewenste situatie worden 18 levensloopbestendige patiowoningen en 5 particuliere bouwkavels ontwikkeld. Het merendeel van de locatie wordt bebouwd met patiowoningen. De vrijstaande woningen worden aan de zuidrand van het plangebied gerealiseerd. In figuur 2.4 is het stedenbouwkundig plan geïllustreerd. De situering van de woningen op het stedenbouwkundig plan is indicatief. Het definitieve plan kan afwijken.



Figuur 2.4, voorbeelduitwerking mogelijke verkaveling patiowoningen en vrijstaande woningen

3. TOETS AAN BELEIDSREGELS

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk planologisch haalbaar/uitvoerbaar is.

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan provinciale en gemeentelijke regelgeving. Daarbij zal specifiek getoetst worden aan de Verordening ruimte en de vigerende bestemmingsplannen.

Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan het ruimtelijk beleid van de diverse overheden.

3.2 Provinciale regelgeving: Verordening ruimte

In de Verordening ruimte 2014, gewijzigd per 1 juli 2015, staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze Verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor: *Stedelijke ontwikkeling, Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel, Water, Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw, Cultuurhistorie, Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied*.

De verordening wijst het gebied waarin het projectgebied zich bevindt aan als ‘Stedelijk gebied – stedelijk concentratiegebied’ (zie figuur 3.1).

Artikel 4.2. Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Artikel 4.3. Regels voor nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.



Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

Integrale plankaart met structuren en aanduidingen

-  Aanduiding - Integratie stad-land
-  Aanduiding - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur
-  Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
-  Aanduiding - Beperkingen veehouderij
-  Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied
-  Structuur - Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied
-  Structuur - Gemengd landelijk gebied
-  Structuur - Groenblauwe mantel

Figuur 3.1, uitsnede Verordening ruimte

Groenblauwe mantel en Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

Uit nadere bestudering van de exacte begrenzing van het plangebied blijkt dat de provinciale aanduidingen 'Groenblauwe mantel' en 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' over het plangebied liggen. Het gaat om een strook van bij benadering 1½ meter, die over de achterzijde van de meest westelijk gelegen woonkavels heen ligt (zie onder-

staande figuur). Hiervoor wordt een procedure gevolgd om de begrenzing te wijzigen van bestaand stedelijk gebied (artikel 4.12. van de Verordening ruimte), daar waar de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' binnen het plangebied ligt.



Figuur 3.2, uitsnede themakaart natuur en landschap Verordening ruimte (juli 2015)

Reservering waterberging

Ter plaatse van de aanduiding 'Reservering waterberging' (artikel 14 Vr, zie figuur 3.3) strekt een bestemmingsplan mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

Bepaalde activiteiten zijn in dergelijke gebieden niet toegestaan, omdat deze ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van een reservering. Woningbouw is één van deze activiteiten, maar het plan maakt geen woningbouw mogelijk op de plek waar de aanduiding 'Reservering waterberging' van toepassing is.

Toets provinciale regelgeving

Het provinciale beleid stelt regels voor de 'Groenblauwe mantel, Attentiegebieden ecologische hoofdstructuur' en gebieden die zijn aangeduid als 'Reservering waterberging'. Bij het ontwerp bestemmingsplan vraagt de gemeente op basis van artikel 4.12 van de Verordening om herbegrenzing. Samen met het ontwerp bestemmingsplan zal een herbegrenzing worden aangevraagd van bestaand stedelijk gebied en de procedure worden gevolgd als beschreven in art. 36.5 van de Verordening ruimte. Er wordt voldaan aan het gestelde in sub a. Het betreft een beperkte afronding van een bestaand stedelijk gebied dit tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt. Verder wordt voldaan aan sub b. Er

wordt toepassing gegeven aan artikel 3.2. (kwaliteitsverbetering landschap) door natuurcompensatie op te nemen in het plangebied. Door het verzoek om herbegrenzing bestaand stedelijk gebied worden alle onderliggende aanduidingen automatisch vervangen/aangepast.



Compensatieplan waarden

In de huidige situatie bestaan de gronden binnen het plangebied met de aanduiding Attentiegebied EHS uit een smalle strook ruigtebegroeiing (ca. 90m²). De rest van het plangebied bevindt zich echter buiten de Groenblauwe Mantel en het attentiegebied ecologische hoofdstructuur.

In de toekomstige situatie maakt de strook ruigtebegroeiing voor een gedeelte (ca. 45,6m²) plaats voor de bestemming 'Wonen'. Ter compensatie worden twee locaties bestemd en ingericht als natuurgronden in het westelijke en zuidwestelijke gedeelte van het plangebied. Het overige gedeelte van de strook blijft gehandhaafd als bestaande EHS.

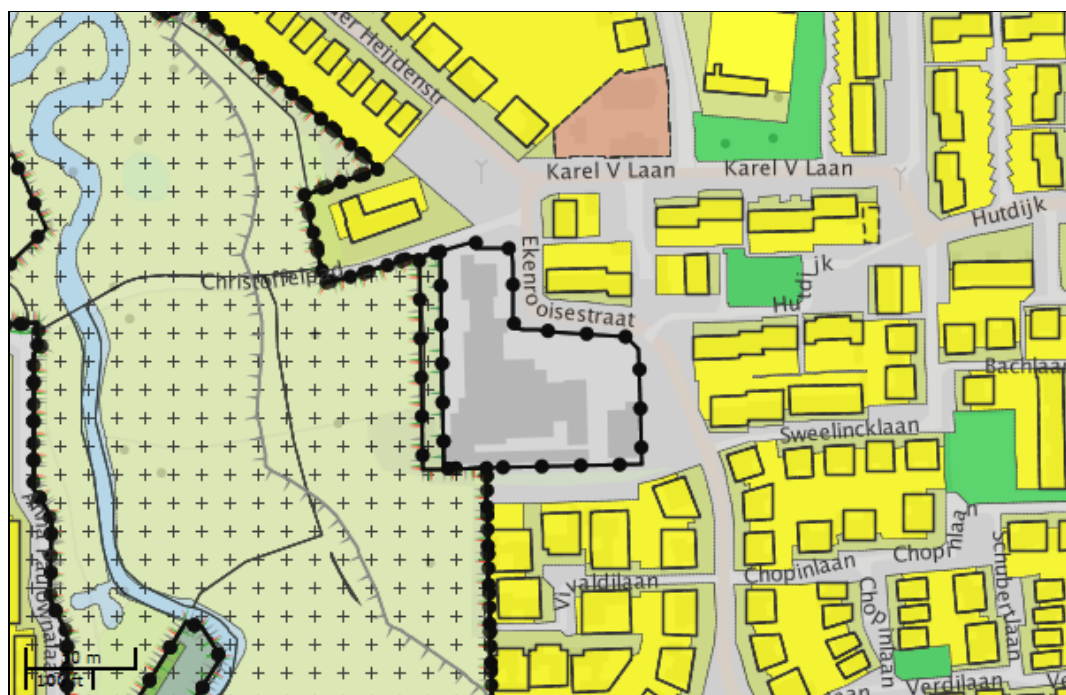
Ter compensatie worden twee gebieden bestemd en ingericht als natuurgronden. In totaal zal er ca. 396m² ingezet worden voor de compensatie van de bestemming 'wonen'. Deze compensatie veroorzaakt geen nettoverlies van areaal, kwaliteit of samenhang van de aanwezige natuurwaarden, maar versterkt deze daarentegen in ruime mate waardoor er een duurzame situatie ontstaat.

BRO heeft een compensatieplan voor Beekdael opgesteld. Het plan is toegevoegd als bijlage bij de regels.

3.3 Gemeentelijke regels: bestemmingsplan

Op de planlocatie vigeren drie bestemmingsplannen. De eerste is 'Herziening bestemmingsplannen Ekenrooi-Zuid en Pastoor van der Heijdenstraat'. Binnen dit plan heeft de locatie de bestemmingen 'bijzondere doeleinden' en 'open erf'. Daarnaast vigeert 'bestemmingsplan Aalst'. Vanuit bestemmingsplan Aalst geldt de bestemming verkeer (op de groenstrook en de bosstrook).

Voor het westelijk deel van het plangebied geldt ten slotte bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre'. Dit plan is vastgesteld op 25 juni 2013 door de gemeente Waalre. Voor dit deel geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf en de instandhouding, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden. De bestemming staat gebruik voor wonen niet toe.



Figuur 3.4, uitsnede bestemmingsplan

Bestemmingsplantoets

Het plan past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen.

4. JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

4.2 Onderbouwing afwijking beleidsregels

4.2.1 Motivering regels Verordening ruimte

Plannen voor woningbouw zijn ingevolge de Verordening ruimte wenselijk binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan 'Beekdael' is passend binnen de Verordening onder de voorwaarden (genoemd in hoofdstuk 3).

Uit nader onderzoek naar de exacte grenzen van het provinciale 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur', 'groenblauwe mantel' en 'reservering waterberging', is gebleken dat deze deels door het plangebied lopen. Het 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur' en de 'groenblauwe mantel' is een zone van maximaal 1,5 meter breed aan de westelijke rand van het plangebied.

De begrenzing van het plangebied is gebaseerd op het feitelijke gebruik van het gebied, namelijk als basisschoollocatie. De westelijke rand van de basisschool werd gebruikt als schoolplein, wetende dat deze strook in feite behoorde tot het bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre'. De Verordening ruimte geeft echter aan dat een groot deel van deze strook behoorde tot het bestaand stedelijk gebied. Alleen een kleine rand van het plangebied is ook op basis van de Verordening onderdeel ervan. Onderhavig bestemmingsplan moet dan ook deze waarden beschermen.

De begrenzing bestaand stedelijk gebied heeft niet de grens van het feitelijke gebruik gevolgd waardoor als gevolg de groenblauwe mantel voor een deel over het plangebied is komen te liggen. Ter hoogte van de strook waarvoor de aanduiding 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur' geldt komen achtertuinen van de patiowoningen (woonbestemmingen). Er wordt een procedure gevolgd om de begrenzing te wijzigen van bestaand stedelijk gebied (artikel 4.12. van de Verordening ruimte). De afname van groenblauwe mantel wordt gecompenseerd binnen het plangebied.

In de (zuid)westhoek van het plangebied wordt op twee plakken aandacht geschonken aan de versterking van de ecologische waarden met de aanplant van groenvoorzieningen. Deze gebieden krijgen de bestemming 'Natuur'. Ter versterking van de ecologische waarden binnen de bestemming 'Natuur' en de kwaliteitsverbetering conform art. 3.2 Verordening ruimte heeft BRO een compensatieplan gemaakt.

4.2.2 Motivering afwijken geldende bestemmingsplannen

Het plan is in strijd met de geldende bestemmingsplannen. Wonen wordt niet toegestaan. De vigerende plannen bevatten geen afwijkings- of wijzigingsgronden voor het toestaan van woondoeleinden. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Bovendien voorziet het plan in de behoefte naar levensloopbestendige woningen op een aantrekkelijke locatie, zijn er vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen te verwachten.

Met het plan wordt ten eerste invulling gegeven aan een behoefte aan levensloopbestendige woningen. De regionale behoefte naar patiowoningen blijkt uit de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hoofdstuk 5). Ook de gemeentelijke beleidslijn ondersteunt de bouw van patiowoningen.

Uit de onderbouwing van de milieuaspecten blijkt dat woningbouw passend is op de beoogde locatie in relatie tot omliggende bestemmingen. Onderzocht is dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat heerst en dat bestaande waarden worden gerespecteerd.

4.3 Plansystematiek

De bestemmingsregeling is op de eerste plaats afgestemd op de bestaande functies en de bestaande bebouwing. Qua systematiek van de regels is hoofdzakelijk aangesloten bij bestemmingsplan 'Aalst', vastgesteld op 26 april 2011.

De regels maken ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied mogelijk. Het instrumentarium dat hiervoor wordt gebruikt is in hoofdlijnen tweeledig. Enerzijds worden ontwikkelingen zo mogelijk rechtstreeks mogelijk gemaakt. Anderzijds kunnen ontwikke-

lingen pas plaatsvinden nadat een flexibiliteitsbepaling, zoals een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid, is toegepast.

Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen van de Wet ruimtelijke ordening en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.

4.4 Opbouw van de bestemmingsregeling

4.4.1 Inleidende regels

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

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.

4.4.2 Bestemmingen

In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger. Hieronder volgt per toegepast enkelbestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. Tevens zijn daarbij bijbehorende functies zoals paden, groen, erven, etc. toegestaan.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere

eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden. Deze regeling is uitsluitend in de archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.

Afwijken van de bouwregels

Van bepaalde bouwregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen de gebruiksvormen weer, waarvan uit de doeleindenomschrijving niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan.

Afwijken van de gebruiksregels

Van bepaalde gebruiksregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken.

Omgevingsvergunning

In een aantal bestemmingen is ook een bepaling opgenomen ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Door middel van deze bepaling wordt voorkomen dat door het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden of werken, geen bouwwerken zijnde, de belangen van de in het plangebied aanwezige waarden van het gebied worden aangetast.

Wijzigingsbevoegdheid

In het betreffende onderdeel kan een wijzigingsbevoegdheid binnen een bepaalde bestemming worden opgenomen. Wijzigingsbevoegdheden zijn uitsluitend in de archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.

4.4.3 Algemene regels

Antidubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen, onder andere bepalingen over ondergrondse (bouw)werken en overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een algemene regeling ter bescherming van de beschermende kleilaag in de bodem van de boringsvrije zone van het waterwingebied Aalsterweg/Klotputten opgenomen. Eveneens is een regeling opgenomen inzake de bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied. Tenslotte zijn in deze regels de gebieden opgenomen, waarvoor de gemeente bij de provincie een verzoek tot herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied en de groenblauwe mantel heeft gedaan. Na de herbegrenzing gaan hiervoor de in de Verordening ruimte 2014 opgenomen regels gelden.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om voor alle in het plan voorkomende bestemmingen af te wijken van de planregels ten behoeve van onder andere maatvoerings- en situeringsbepalingen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

4.4.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het verplichte overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

4.5 Specifieke bestemmingsregels

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Bos

Gebruik

Deze bestemming is opgenomen in het zuidelijke gedeelte van het plangebied ter plaatse van het te behouden bosje tussen de beoogde vrijstaande woningen en de bestaande woningen aan de Vivaldilaan. De gronden zijn primair bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van bos en natuurwaarden.

Bouwen

Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van afscheidingen na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid.

Groen

Gebruik

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de twee openbare groengebieden in het oostelijke gedeelte van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn groen-, parkeer-, speel- en nutsvoorzieningen toegestaan, alsmede paden en waterhuishoudkundige doeleinden en voorzieningen.

Bouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (maximaal 25 m² per bestemmingsvlak).

Natuur

Gebruik

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de twee stroken die worden ingericht met natuur, ter compensatie van het verdwijnen van de zone attentiegebied ecologische hoofdstructuur. De gronden met de bestemming 'Natuur' zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden, een en ander conform de uitgangspunten van het opgestelde compensatieplan.

De gronden zijn daarnaast bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en extensief dagrecreatief medegebruik.

Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden.

Bouwen

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van kleinschalige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik en beheer.

Tuin

Gebruik

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en voor parkeren.

Bouwen

Uitsluitend gebouwen in de vorm van erkers en entreepartijen aansluitend op het hoofdgebouw van de aangrenzende gronden, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

Verkeer

Gebruik

Alle wegen in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer'. Het betreft hier (gebieds)ontsluitingswegen. Binnen de bestemming zijn naast de verkeersfunctie tevens

groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden voorzieningen, alsmede nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Bouwen

Kleine bouwwerken (zoals speelvoorzieningen, lichtmasten, bewegwijzering, etc.), alsmede gebouwen ten behoeve van voorziening van openbaar nut met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Wonen

Gebruik

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor wonen met bijbehorende tuinen en erven en parkeervoorzieningen. (Vrije) beroepen aan huis zijn toegestaan.

Bouwen

In dit bestemmingsplan worden twee woningtypen toegelaten: patiwoningen en vrijstaande woningen. Voor beide is een specifieke regeling opgenomen. Daarnaast gelden enkele algemene bouwregels voor beide woningtypen. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximale hoogten zijn op de verbeelding weergegeven.

Patiowoningen

Deze woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio'. Op de verbeelding is het maximumaantal woningen per bouwvlak opgenomen. Patiowoningen dienen te worden uitgevoerd in één bouwlaag met plat dak, waarbij maximaal 75% van het bouwperceel mag worden bebouwd. De maximale bouwhoogte van de begane grondlaag bedraagt 4 meter. Op een patiowoning is een dakopbouw toegestaan, binnen de zone die is aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw'. De totale bouwhoogte inclusief dakopbouw mag maximaal 7 meter bedragen. De exacte omvang en situering zijn binnen een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden vrij gelaten.

Vrijstaande woningen

De regeling voor de vrijstaande woningen in het zuidelijke gedeelte van het plangebied is gebaseerd op het gewenste kavelpaspoort, dat de stedenbouwkundige uitgangspunten bevat. Hoofdgebouwen hebben een maximale breedte van 10 meter en een maximale diepte van 12 meter. Het bouwvlak legt de situering niet exact vast, maar geeft enige mate van flexibiliteit. Hoofdgebouwen mogen worden uitgevoerd met een plat dak of met een kap. In het laatste geval bedraagt de maximale bouwhoogte 7 meter, in afwijking van hetgeen op de verbeelding is aangegeven (maximaal 11 meter; maximale goothoogte 5 meter).

Bijgebouwen dienen verder teruggedrooid te worden gerealiseerd. Hiertoe is een zone opgenomen (aanduiding 'bijgebouwen').

Voor alle woningen geldt dat dient te worden voorzien in tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De voorwaarden voor de situering van de parkeerplaatsen zijn in de regels opgenomen. Parkeerplaatsen dienen haaks te worden uitgevoerd. Bij patiowoningen mogen deze uitsluitend naast elkaar worden gerealiseerd.

Dubbelbestemmingen

In het plan is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Naast de betreffende primaire dubbelbestemming hebben de betrokken gronden ook nog een enkelbestemming, in dit geval 'Bos'. De bepalingen van de enkel- en dubbelbestemmingen zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren echter de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de te beschermen waarden zwaarder wegen dan die van de secundaire bestemming.

5. BELEIDSTOETS WONINGBOUWPROGRAMMA

5.1 Rijksbeleid: SVIR en Barro

5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk heeft drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Uit deze drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de Noord-Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

- voorkeursgebieden grootschalige windenergie.

5.1.2 Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking rijksbeleid voor plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid uit de SVIR en het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.2 Rijksbeleid: Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Barro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen en bij projectafwijkingsbesluiten. In de ruimtelijke onderbouwing moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van drie opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de

voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.² De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Woonfunctie

De beoogde toekomstige ontwikkeling maakt woningbouw in de bestaande bebouwde kom van 'Waalre' mogelijk aan de westelijke rand van woonwijk Ekenrooi. De gemeente wil de mogelijkheid tot de bouw van 18 patiowoningen en 5 bouwkavels planologisch vastleggen in het bestemmingsplan 'Beekdael'.

Een ontwikkeling van 23 woningen wordt in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Daarom is de gewenste ontwikkeling van woonfuncties getoetst aan de principes van de ladder vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

5.2.1 Trede 1: actuele regionale behoefte

Bij de bepaling van de actuele regionale behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht. De gemeente Waalre ligt in de regio Eindhoven. De woningmarkt van Waalre is onderdeel van de regionale woningmarkt.

Regionale woningmarkt

De regionale woningmarkt is in kaart gebracht in de 'Woonvisie Regio Eindhoven', vastgesteld door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) op 28 juni 2012. De visie richt zich op drie uitdagingen die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:

1. Inspelen op demografische ontwikkelingen;
2. Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad;
3. Een nieuwbouwopgave van 31.500 woningen.

Demografische ontwikkelingen

Door demografische ontwikkelingen (groeiende regio met enkele krimpende gemeenten, vergrijzing, toename een- en tweepersoonshuishoudens) en door de gevolgen van de economische crisis verandert de toekomstige vraag op de woningmarkt structureel. De grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, is het transformeren van de bestaande voorraad.

Een andere demografische ontwikkeling die van invloed is op de bestaande woningvoorraad, is de forse toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens. Bij sommige woningcorporaties is het woningtoewijzingssysteem nu zo dat eengezinswoningen niet aan eenpersoonshuishoudens worden toegewezen. In de toekomst is dat beleid onhoudbaar. Dan bestaat bijna 40% van de huishoudens in de regio uit één persoon.

² Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

Duurzaam vernieuwen (kwalitatief)

Uit de praktijk is gebleken dat senioren zo lang mogelijk in hun huidige huis willen wonen. Dat betekent dat deze woningen geschikt gemaakt moeten worden, indien de bewoner last krijgt van lichamelijke beperkingen. De aanpassingen moeten dusdanig worden uitgevoerd, dat de woningen ook op langere termijn aantrekkelijk blijven voor andere doelgroepen.

De nieuwbouw moet primair gericht zijn op kleinschalige toevoegingen (gefaseerd) die met name inzetten op de kwalitatieve behoefte – passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen. Een groot deel van de woningbouwprojecten vindt op inbreidingslocaties plaats.

Kwantitatieve woningvraag regio

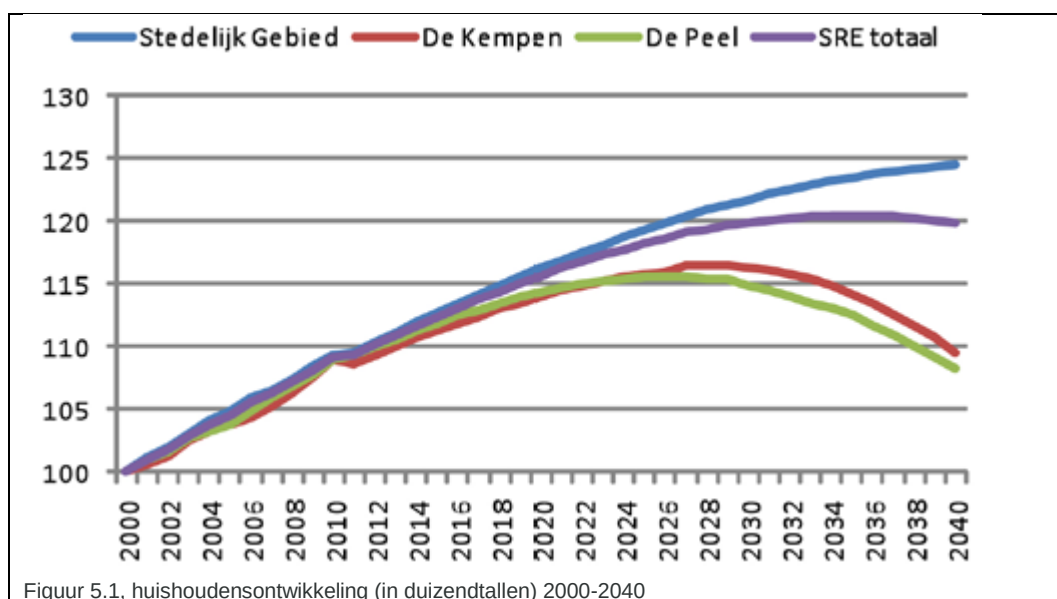
Op 1 januari 2011 woonden in de regio Eindhoven bijna 739.000 mensen. Rond 2030 zal het hoogste aantal inwoners van 751.500 worden bereikt.

Voor de woningmarkt is vooral het aantal huishoudens belangrijk. In de regio Eindhoven woonden op 1 januari 2010 322.500 huishoudens. Volgens de huishoudenprognoses groeit het aantal huishoudens in de periode tot 2030 door tot zo'n 354.000 – *een groei van 31.500 huishoudens*. De meeste huishoudens worden toegevoegd aan het stedelijk gebied en de gemeente Waalre ligt volgens de *Woonvisie Regio Eindhoven* in het stedelijk gebied.

De groei wordt veroorzaakt door een toename van eenpersoonshuishoudens. Op 1 januari waren 108.476 van de 322.493 huishoudens alleenstaand. Volgens de prognose neemt het aantal eenpersoonshuishoudens de komende 25 jaar nog met bijna 30.000 toe. Gemiddeld is in 2040 ongeveer 39% van alle huishoudens een eenpersoonshuishouden. De huishoudensgrootte in de regio is de afgelopen tien jaar gedaald van 2,40 naar 2,28.

Op 1 januari 2011 stonden er bijna 315.000 woningen in deze regio. Volgens het CBS is 60% van deze woningen een koopwoning en 40% een huurwoning.

Samengevat wordt opgemerkt dat het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt en dat vooral behoefte is naar kwalitatief hoogwaardige huisvesting in het stedelijke gebied.



Lokale uitvoering regionaal programma

In het verlengde van de 'Woonvisie Regio Eindhoven' heeft de gemeente Waalre heeft op 9 juli 2013 de 'Woonvisie 2013' vastgesteld. De visie is opgesteld ter monitoring van de uitvoering van het regionale programma op gemeentelijk niveau.

Waalre stabiliseert zich vrijwel in bevolkingsomvang met nog wél een toenemend aantal huishoudens. De vestiging van met name aanstaande gezinnen met kinderen is jarenlang sterk teruggelopen, maar is de recente jaren weer hersteld. Dat werd veroorzaakt door de aard en omvang van de nieuwbouw en de stagnatie op de bestaande markt: het aantal transacties daalde sterk en de gedaalde woningprijzen riepen tot 2012 geen extra vraag op. Recente nieuwbouw weet weer mensen naar Waalre te trekken.

In de periode 2011 – 2026 zal er een vrij forse veroudering plaatsvinden in Waalre. Er komen in die periode ruim 1.200 55+ers bij. Van die groep zijn circa 700 personen 75 jaar of ouder. Dat is een belangrijk gegeven voor het onderwerp 'levensloopbestendig wonen'.

Kwalitatieve uitvoering

De laatste jaren zijn op het terrein van wonen en zorg belangrijke ontwikkelingen gaande. Dit kan aanzienlijke gevolgen hebben voor het zorgvastgoed en voor beschikbaarheid van verzorgd wonen en levensloopgeschikte woningen. Het gaat daarbij om:

- *Zorg aan huis:* Voor de huidige verzorgingstehuizen kan dit betekenen dat ze geschikt(er) gemaakt moeten worden voor zware zorg of moeten worden omgevormd tot gewone woningen waarvoor huur betaald gaat worden en waar zorg aan huis geleverd kan worden.
- *Verzorgd wonen:* Er is een toename van verzorgd wonen (zelfstandig wonen met extramurale zorg), zelfs met ondersteuning in het woongebouw zelf

- **Zelfstandig wonen:** Een deel van de ouderen wil graag wonen in een woning die levensloopgeschikt is, zonder dat er (al) sprake is van een hulp- of zorg vraag.

Levensloopbestendige woningen

Uit de gemeentelijke woonvisie blijkt dat er een behoefte bestaat naar levensloopbestendig wonen. Mede als gevolg van de vergrijzing neemt deze behoefte toe. De verschuivingen betekenen enerzijds aanpassingen van de woningvoorraad en het zorgvastgoed. De gemeente moedigt de bouw van levensloopbestendige nieuwbouw aan. Het SRE onderzoek uit 2011 geeft ook aan dat de verhuiscapaciteit onder senioren gering is. Senioren willen pas verhuizen als er in hun persoonlijke situatie iets wezenlijks is veranderd. Het gaat dan om gezondheidsproblemen of het verlies van de partner.

De gemeente ziet vitale senioren als zeer gewaardeerde leden van de samenleving van Waalre. De gemeente wil daarom meewerken aan de realisatie van levensloopbestendige woningen voor senioren. Veel ouderen willen gezamenlijk initiatieven in CPO-verband realiseren. De gemeente steunt hen daarin.

Kwantitatieve uitvoering

De bijdrage die Waalre aan de stedelijke behoefte van de SRE gaat leveren is 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 die periode.

	2012	2017	2022	2012-2021
Woningvoorraad per 1/1	6.975	7.393	7.811	+ 836
Toename per vijfjaarsperiode	+ 418	+ 418		+ 836

Figuur 5.2, SRE regionaal woningbouwprogramma 2012-2021

Een groot deel van de voorziene bouwproductie voor de gemeente Waalre de komende 10 jaar vindt plaats in uitbreidingsgebieden van Waalre-Noord en Ekenrooi-Zuid.

Toetsing initiatief aan regionale behoefte

In de 'Woonvisie Regio Eindhoven' komt naar voren dat er ondanks de te verwachten bevolkingskrimp, juist een groei van het aantal huishoudens is. De SRE stuurt aan op de realisatie van de woningvoorraad, bij voorkeur binnen urbaan gebied. De planlocatie ligt in het urbane gebied van de stadsregio Eindhoven. Uit onderzoek naar de huishoudensontwikkeling wordt de gemeente Waalre beschouwd geschaard onder het stedelijke gebied van de regio.

Met onderhavig plan is sprake van herontwikkeling van stedelijk gebied. De herinvulling van de vrijkomende locatie past derhalve binnen het regionale beleidskader. Versterking van het landelijk gebied wordt tegengegaan.

Uit de Woonvisie Waalre, daterend van 2013, blijkt dat er behoefte is naar levensloop bestendige woningen onder senioren (55+). Het plan, zelfs een CPO-project van ouderen, sluit aan op deze behoefte met de ontwikkeling van 18 patio-woningen. In de patio-woningen liggen de hoofdslaapkamer en de badkamer op de begane grond. Dat maakt de woningen geschikt voor senioren.

Ondanks de relatief kleinere behoefte naar vrije sector woonkavels, bestaat er nog steeds een behoefte naar. De kwantitatieve behoefte naar deze woningen blijkt uit zowel de 'Woonvisie Regio Eindhoven' en de 'Woonvisie Waalre'. Het project spitst zich met name toe op patio-woningen. Maar voor variatie in de wijk is ook gekozen voor vrije sector kavels. De locatie leent zich goed voor vrijstaande woningen vanwege het struweel aan de achterzijde van de percelen.

Het woningbouwprogramma van Beekdael beantwoordt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Waalre. Met het plan wordt tegemoetgekomen aan de regionale woningbehoefte naar meer levensloopbestendige woningen.

5.2.2 Trede 2: realisatie binnen bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats op een locatie binnen het stedelijk gebied. Het ruimtebeslag neemt toe, omdat sprake is van nieuwbouw. Echter is het plangebied in het verleden geheel in gebruik geweest voor onderwijsfuncties. Het initiatief is gelegen nabij bestaande woonfuncties. De realisatie van patio-woningen op de bewuste locatie is dan ook passend en voldoet aan trede 2 van de Ladder. Toetsing aan trede 3 (multimodale ontsluiting bij ligging buiten bestaand stedelijk gebied) is niet noodzakelijk.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op het intensiveren van bestaand stedelijk gebied. Het inbreiden van woningbouw in bestaand gebied behoort tot de doelstellingen van dit beleid. Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5.3 Provinciaal beleid: Structuurvisie ruimtelijke ordening

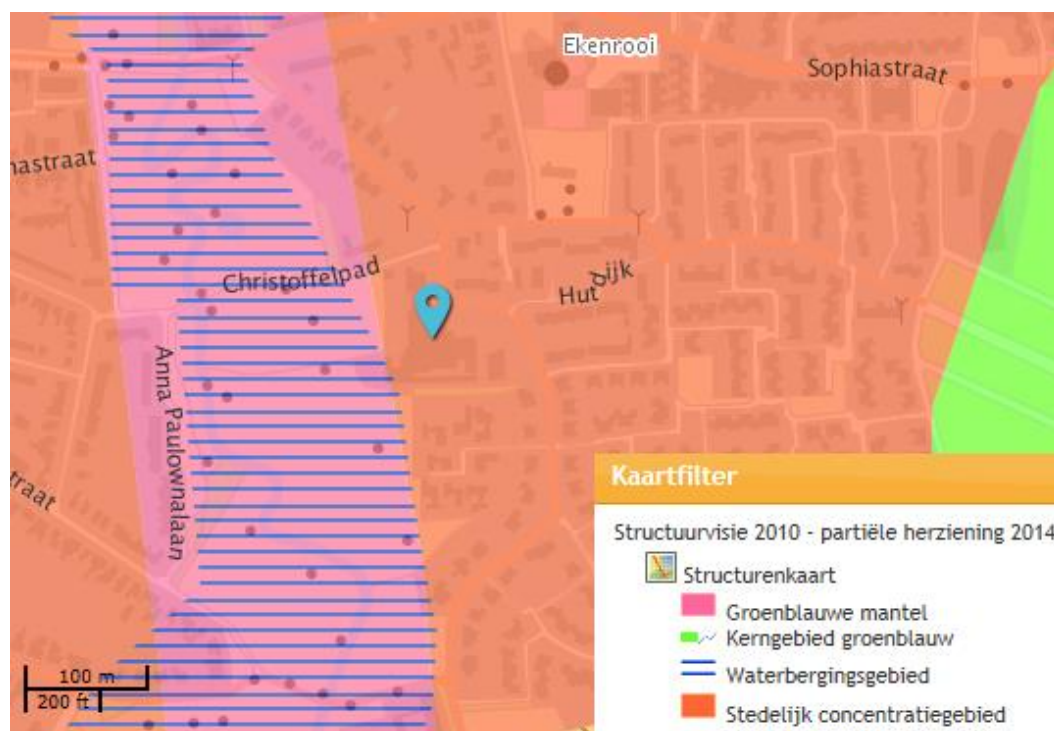
In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.



Figuur 5.3, Uitsnede structurenkaart

Het projectgebied is aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. Het gaat hierbij om het bestaande ruimtebeslag van een kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen moeten de mogelijkheden binnen deze bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut te worden. Lukt dat niet, dan

wordt de verstedelijkingsopgave bij voorkeur opgevangen in het stedelijk concentratiegebied.

Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de SER-ladder zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

Wonen

Het stedelijk concentratiegebied vangt per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

SER-Ladder (Ladder voor Duurzame Verstedelijking)

De SER-ladder is een denkmodel ter bevordering van zorgvuldig ruimtegebruik waarbij in drie stappen de ruimtelijke mogelijkheden worden afgewogen: (1) de beschikbare ruimte optimaal gebruiken of door herstructurering beschikbaar maken; (2) door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit verhogen; (3) het ruimtegebruik uitbreiden. In paragraaf 5.2 is gemotiveerd waarom aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt voldaan.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het gedachtegoed van de SER-ladder. Er is sprake van een binnenstedelijke locatie die optimaal gebruikt wordt voor de regionale behoefte naar woningbouw.

5.4 Gemeentelijk beleid: Structuurvisie en woonbeleid

5.4.1 Structuurvisie: Focus op Waalre

Met de structuurvisie 'Focus op Waalre' heeft de gemeente het toekomstbeeld van de ruimtelijke ontwikkeling van Waalre vastgelegd. De visie schrijft vanuit de bestaande situatie naar een wensbeeld. De gemeente maakt onderscheid in beleid voor gebieden en beleid per thema.

Voor onderhavig plan is het beleid voor wonen en woonomgeving relevant. Op het gebied van wonen en woonomgeving zet Waalre zich extra in voor:

1. Hoogwaardig en aantrekkelijk, groen wonen met stedelijkheid binnen handbereik;
2. Inspelen op regionale vraag, op zoek naar de niches voor de regio. Eigen behoefte en regionale opvang gaan hand-in-hand;
3. Inspelen op innovatieve technieken, mogelijkheden & behoeften in het wonen en inzetten op duurzaamheid.

Met 'Beekdael' wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte naar duurzame, aantrekkelijke woonlocaties. Met het plan wordt invulling gegeven aan de regionale en lokale vraag.

5.4.2 Woonbeleid

Het thema wonen heeft betrekking op het wonen in de dorpen én in het buitengebied. Het beleid voor het thema wonen is verankerd in de 'Woonvisie regio Eindhoven' en de gemeentelijke 'Woonvisie 2013'.

De wooncomponent in het onderliggende plan, die voorziet in voornamelijk leeftijdsbestendige wooneenheden levert als zodanig een bijdrage aan een meer gedifferentieerd en eigentijds woningaanbod. De wooneenheden zijn met name geschikt voor ouderen, hiermee past de ontwikkeling binnen het uitgedragen beleid zoals neergelegd in de structuurvisie van Waalre.

Conclusie

Het woonbeleid onderschrijft de behoefte aan levensloopbestendige woningen.

6. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN

6.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

6.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inleiding

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 2009³. 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.

³ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

Drempelwaarden Lijst D

In het plangebied worden maximaal 23 wooneenheden mogelijk gemaakt. 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 (activiteit D 11,2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Een m.e.r.-beoordeling is derhalve niet direct noodzakelijk.

Gevoelig gebied

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 paragraaf 'Flora en fauna' van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt wel nabij de Ecologische hoofdstructuur van het beekdal van de Tongelreep. Het plan ligt niet in de buurt van een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie of waterwingebied. Het plan ligt wel binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Het plan maakt geen activiteiten mogelijk een schadelijk effect hebben op de kwaliteit van het grondwater.

Het plangebied behoort niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt en ligt het niet binnen een Bèlvéderegebied of beschermd stads- en dorpsgezicht. Er is tevens geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

Onderstaand zijn de verschillende milieueffecten beschouwd. 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.

6.3 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige

functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁴

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven.

Met het onderhavige plan worden extra wooneenheden gerealiseerd. Rondom de planlocatie zijn woningen aanwezig. De planlocatie is straks onderdeel van de woonwijk Ekenrooi. Ten westen is een open gebied. Hierdoor zijn er geen milieucontouren over het plangebied gelegen. Het onderhavige plan zelf bevat eveneens geen milieucontouren die mogelijk andere gevoelige objecten kunnen belemmeren. Met het plan is niet langer sprake van de hindercontour van de basisscholen voor het aspect geluid.

Conclusie

Het initiatief is acceptabel in het kader van 'bedrijven en milieuzonering'.

6.4 Geluid

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder is vastgesteld, indien in het projectgebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De gewenste ontwikkeling betreft een inbreiding in bestaand stedelijk gebied van Aalst. De Ekenrooisestraat en omliggende wegen hebben een snelheidsregime van 30 km/u. Het plan is niet gelegen binnen de wettelijke zone van een weg. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, is een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd naar de omliggende 30 km/uur-wegen van het plangebied.

⁴ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

Resultaten akoestisch onderzoek optredende gevelbelasting

Windmill Milieu heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï binnen het plangebied 'Beekdael' (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï plangebied Beekdael te Aalst in de gemeente Waalre, 23 december 2015). De rapportage is toegevoegd als bijlage.

Uit het onderzoek blijkt dat voor het aspect geluid ten gevolge van het wegverkeer sprake van een goede ruimtelijke ordening. De gecumuleerde geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied is te classificeren als 'goed' tot 'redelijk goed'. Conform het Bouwbesluit 2012 dient voldaan te worden aan de normstelling ten aanzien van het binnenniveau.

Conclusie

Het akoestisch klimaat in het plangebied is redelijk goed tot goed.

6.5 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Veel stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Behalve de aard en de concentratie van de stof is de blootstellingsduur bepalend voor het gezondheidseffect.

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen.

'Niet in betekenende mate'

Voor woningbouwplannen geldt ingevolge bijlage 3A van de 'Regeling niet in betekenende mate' dat, zolang een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het onderhavige plan omvat de realisatie van 23 wooneenheden. Deze ontwikkeling valt onder de categorieën die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (< 1.500 woningen). Derhalve vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

6.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In het Bevt (artikel 8, lid 1) is opgenomen dat niet in alle gevallen het groepsrisico verantwoord hoeft te worden. Deze verplichting geldt niet voor ruimtelijke besluiten die betrekking hebben op een gebied dat in zijn geheel op meer dan 200 meter vanaf de buitenrand van een transportroute ligt. Een ruimtelijke ontwikkeling op een afstand groter dan 200 meter levert slechts een geringe bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico. Wanneer een projectgebied ligt binnen het invloedsgebied van een transportas (gebied tot 1% letaliteitsgrens) moet wel aandacht besteed worden aan de bereikbaarheid van het projectgebied en de bestrijdbaarheid bij een eventuele calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, buisleiding etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer/veiligheidsregio.

(Beperkt) kwetsbare objecten

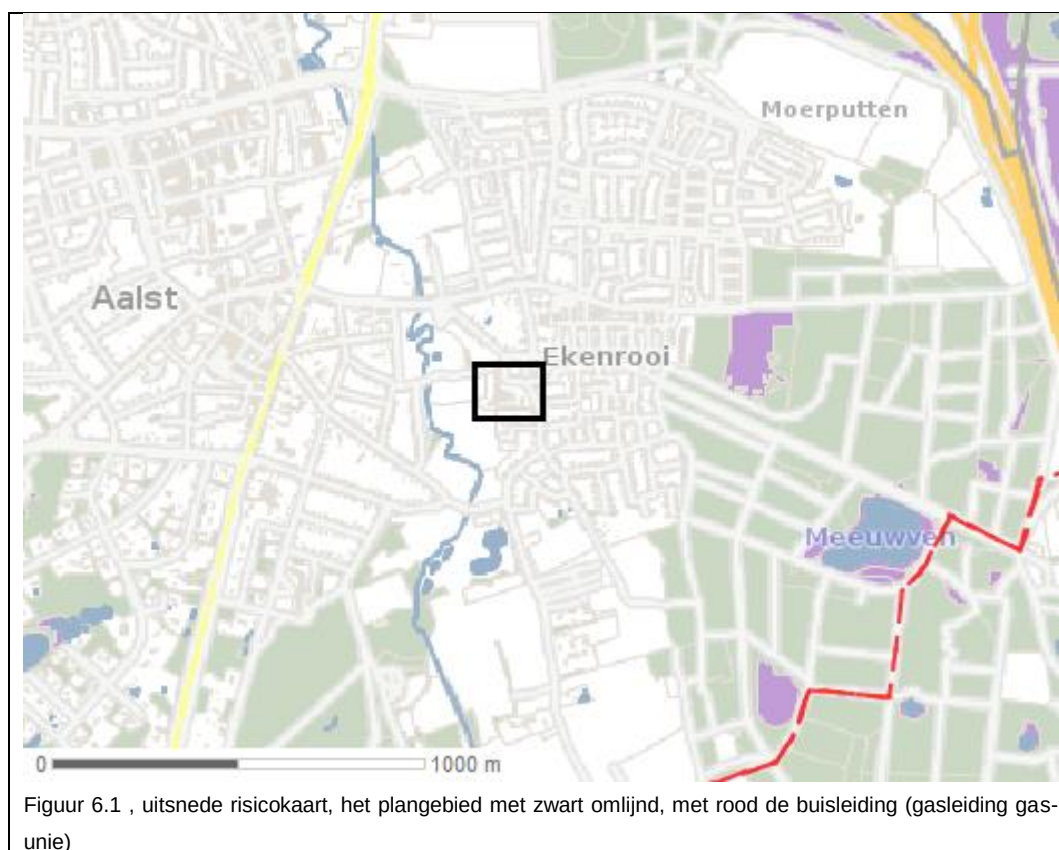
Er moet getoetst worden aan het Bevi, Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁵.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Het plangebied

Woningen zijn kwetsbare objecten. In het plangebied en de omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen, noch transportroutes of buisleidingen die een bedreiging zouden kunnen vormen voor het groepsrisico.



⁵ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

6.7 Geurhinder

Het plan voorziet in de realisatie van wooneenheden. Dit zijn geurgevoelige objecten. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen intensieve veehouderijen. Ook is vanwege industriële geur geen hinder te verwachten. De geurconcentraties in het plangebied zijn aanvaardbaar. De geurbelasting vanuit het plangebied naar de omgeving toe is niet aan de orde. Er wordt voldaan aan de richtafstanden voor geur. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan.

6.8 Bodem

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er dient in beeld te worden gebracht of de beoogde functie of het beoogde gebruik kan worden toegelaten met het oog op de bodemkwaliteit. Dit houdt in dat de bodemkwaliteit ter plaatse geen beletsel mag zijn voor de beoogde bestemming of gebruik.

Lycens B.V. heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie 'Beekdael' te Waalre (Verkennend bodemonderzoek Ekenrooisestraat 8 te Waalre, 11 januari 2016). De rapportage is toegevoegd als bijlage.

Vanwege de geplande bestemmingsplanwijziging en herontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Uit het vooronderzoek blijkt dat er voor zover bekend geen (ondergrondse) brandstoftanks aanwezig zijn geweest. Noch zijn er ter plaatse bodembedreigende activiteiten uitgevoerd.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande bestemmingsplanwijziging.

6.9 Waterparagraaf

6.9.1 Waterrelevant beleid en regelgeving

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan en de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 "krachtig water", handreiking watertoets (versie maart 2015) en Keur 2015 met bijbehorende algemene regels en beleidsregels van Waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 Noord-Brabant

Het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP) is een kaderstellende nota die op hoofdlijnen weergeeft wat de beleidsdoelen en voorgestelde aanpak zijn. Dit gebeurt onder verantwoordelijkheid van Provinciale Staten.

Naast het beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het 'PMWP' staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige zone en gezonde leefomgeving. Voorts zijn er in Nederland verschillende waterschappen die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerder werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- Voldoende water voor landbouw en natuur
- Wateroverlast en hittestress
- Kringloop denken
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen
- Vergroten waterbewustzijn

Het waterbeheerplan is te vinden op de website van het waterschap: www.dommel.nl.

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen voor het thema water te bereiken. In de verordening heeft de provincie de kaderstellende elementen uit de Structuurvisie en ander provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op (de inhoud van) bestemmingsplannen. De verordening is een juridisch bindend instrument.

De Verordening schrijft voor dat bij bestemmingsplannen waar wateraspecten een rol spelen dient de waterbeheerder (Waterschap of Rijkswaterstaat) om advies gevraagd te worden. Dit is de 'watertoets' die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).



In figuur 6.2 is een uitsnede opgenomen van de themakaart water, behorende bij de Verordening ruimte 2015. Hieruit blijkt dat de Tongelreep ter hoogte van het volledige plangebied is aangewezen als “boringsvrije zone & grondwaterbeschermingsgebied”. Een klein ‘hoekje’ in het zuidwesten van het plangebied is aangeduid met “reservering waterberging”. Vanuit ecologische waarden is de aanduiding “Attentiegebied ecologische hoofdstructuur” opgenomen. Deze komt overeen met de begrenzing van de “Groenblauwe mantel” (zie figuur 6.4).

Reservering waterberging

Ter plaatse van de aanduiding ‘Reservering waterberging’ (artikel 14 Vr) strekt een bestemmingsplan mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

Bepaalde activiteiten zijn in dergelijke gebieden niet toegestaan, omdat deze ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van een reservering. Het gaat om activiteiten met over het algemeen een groot ruimtebeslag die, indien eenmaal gevestigd, moeilijk verplaatsbaar zijn, schadegevoelig zijn en een effect hebben op de (potentiële) ruimte voor waterberging.

Er is echter geen sprake van een absoluut verbod; in de volgende situaties zijn er toch mogelijkheden:

- indien uit de voor het bestemmingsplan uitgevoerde watertoets is gebleken dat de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet verloren gaat, of;
- dat bij de inrichting voldoende rekening is gehouden met hogere inundatiekansen.

De aanduiding 'reservering waterberging' geldt alleen voor de uiterste zuidwesthoek van het plangebied. In de nieuwe situatie krijgt het plangebied aldaar de bestemming 'Natuur'. Activiteiten als het aanbrengen van verharding worden binnen die bestemming niet toegestaan. Het waterbergend vermogen van het gebied blijft derhalve intact.

Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

Ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' mogen fysieke ingrepen die een effect op de waterhuishouding hebben niet plaatsvinden.

De aanduiding 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur' geldt alleen voor de uiterste westelijke rand van het plangebied. Binnen deze zone wordt ruimte gecreëerd voor watervoorzieningen. Delen binnen de zone worden bestemd als 'wonen'. Het betreft de achtertuinen van patiowoningen. In de tuinen zullen geen fysieke ingrepen plaatsvinden die een effect op de waterhuishouding hebben. Waar geen woningen beoogd zijn in het plangebied, geldt de bestemming 'Natuur'. Deze bestemming staat geen activiteiten toe die een effect op de waterhuishouding kunnen hebben.



In de nieuwe situatie krijgt het plangebied aldaar de bestemming 'Natuur'. Activiteiten als het aanbrengen van verharding worden binnen die bestemming niet toegestaan. Het waterbergend vermogen van het gebied blijft derhalve intact.

Boringsvrije zone

De Verordening schrijft in artikel 17 voor dat een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Boringsvrije zone' mede zorg draagt tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. De toelichting op dit artikel stelt dat het niet noodzakelijk is om inhoudelijke bescherming van de kleilaag via het ruimtelijk spoor op te nemen, aangezien in de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant (PMV) al is voorzien in een systeem van melding van dergelijke activiteiten. Deze aanduidingen is van belang voor de bescherming van het grondwater. Paragraaf 4.5 gaat nader in op dit aspect.

Grondwaterbeschermingsgebieden

Voor grondwaterbeschermingsgebieden (artikel 16 Vr) geldt een verantwoordingsplicht. Uit de verantwoording bij het bestemmingsplan moet blijken dat er een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden en dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater niet toenemen.

Deze aanduidingen is van belang voor de bescherming van het grondwater. Paragraaf 4.5 gaat nader in op dit aspect.

Waterbeheerplan De Dommel

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Binnen het beheergebied is het Waterschap De Dommel verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater.

Waterschap De Dommel wil met het waterbeheerplan inzetten op de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen voor water:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- Mooi water;

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel)water wordt niet wenselijk geacht.

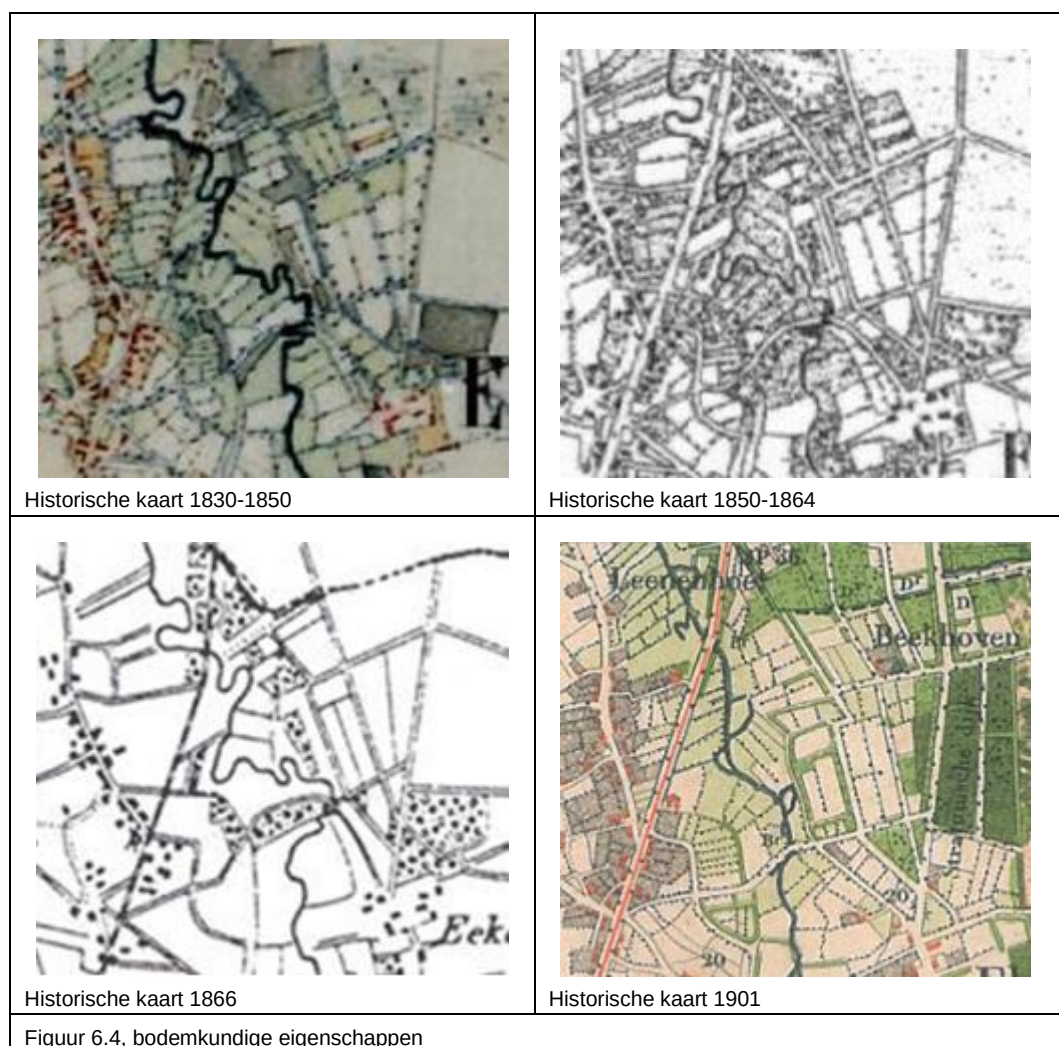
Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' en komplannen 'Herziening bestemmingsplannen Ekenrooi-Zuid en Pastoor van der Heijdenstraat, omgeving Ekenrooisestraat'. Dit plan maakt de herstructurering voor 'Wonen' mogelijk. In navolgende paragrafen worden waterhuishoudkundige eigenschappen behandeld en de verhardingsopgave berekend.

6.9.2 Waterhuishoudkundige eigenschappen plangebied

Beschrijving landschap

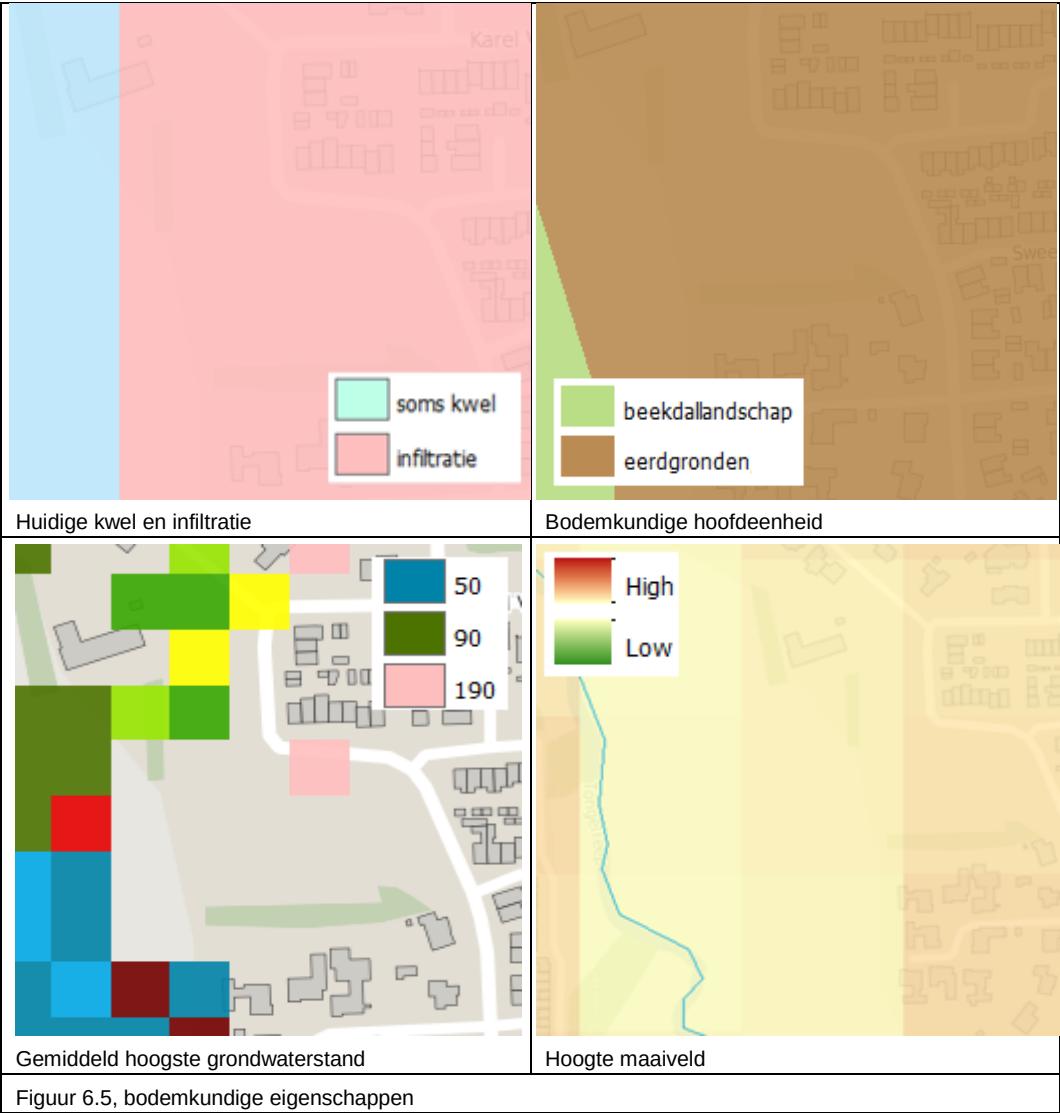
Het plangebied ligt ten oosten van de beek de Tongelreep. De beek stroomt deels door bebouwd en deels door agrarisch gebied, waardoor waardevolle vegetaties alleen plaatselijk langs de beek voorkomen. Recreatie in het beekdal van de Tongelreep is veelal extensief. Delen van het beekdal zijn beperkt toegankelijk voor recreatie.

Van oudsher slingerde de Tongelreep met veel meanders door een laag gelegen landschap. Uit verschillende historische kaarten komt naar voren dat de loop van de Tongelreep op sommige plaatsen flink is veranderd. De huidige loop meandert minder en is op sommige plaatsen verlegd. Onlangs is de Tongelreep heringericht door het Waterschap.



Kenmerken bodem

In onderstaande figuur zijn de eigenschappen van de bodem in kaart gebracht. Water kan ter hoogte van de initiatieflocatie goed infiltreren in de bodem, er is sprake van infiltratie. Het maaiveld loopt vanaf het plangebied af richting het beekdal van de Tongelreep, richting het westen. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ter hoogte van de initiatieflocatie is lastig te bepalen. In het stedelijke gebied ligt de GHG op ongeveer 190 meter beneden maaiveld, ten westen 50 cm en ten noordwesten op ongeveer 90 cm beneden maaiveld. De bodemkundige hoofdeenheid is eerdgrond. Deze gronden zijn goed waterdoorlatend.



6.9.3 Keur en waterhuishouding

Een plan met een toename van het verhard oppervlak moet borgen dat bij extreme neerslag het water kan worden opgevangen en geborgd. In de De Brabantse waterschappen hebben in de nieuwe keur (vigerend sinds 2015) besloten dat er geen compensatieplicht bestaat voor plannen en projecten tot en met 2.000 m².

In de bestaande situatie mag het plangebied volledig verhard worden voor de realisatie van gebouwen ten behoeve van de bestemming 'Bijzonderde doeleinden'. Feitelijk zijn de gronden in gebruik geweest voor schoolgebouwen en bijbehorende bestrating. Met de bestemmingsplanwijziging wordt de bestemming gewijzigd naar wonen. Op basis van de regels is verharding toegestaan binnen bestemmingsvlakken 'Wonen' en de bestemming 'Verkeer'.

Uit de luchtfoto's blijkt dat het voormalige bestemmingsvlak (9.370 m²) volledig in gebruik is geweest door schoolgebouwen. De verhardingsoppervlakte in de bestaande situatie bedraagt ongeveer de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak is bebouwd en verhard geweest.

Oude situatie		Toekomstige situatie	
Planologisch maximaal mogelijk	Feitelijke situatie	Planologisch maximaal mogelijk	Feitelijke situatie
9.370 m ²	9.570 m ²	7.000 m ²	5.500 m ²
Figuur 6.6, verharding bestaande en gewenste situatie, oppervlakten zijn bij benadering*			

In de toekomstige situatie is verharding binnen de bestemmingsvlakken 'Wonen' en 'Groen' toegestaan. Daar is de toekomstige bestrating met bijbehorende openbare parkeerplekken bij opgeteld.

In dit geval is sprake van een afname van het verhard oppervlak, waardoor geen sprake is van een compensatieplicht. De toekomstige ontwikkeling is waterneutraal.

Het plangebied wordt ter plaatse van de aanduiding 'Reservering waterberging' bestemd als 'Natuur'. Binnen die bestemming is ruimte mogelijk voor waterberging. Voorts is met het plan sprake van een afname van de verhardingsoppervlakte.

Conclusie

Er is sprake van een afname van het verharde oppervlak. Afvoer van hemelwater bij extreme neerslag zal niet tot problemen leiden. Bovendien vertoont de bodem waterhuishoudkundige eigenschappen die bijdragen aan een snelle afvoer van hemelwater bij extreme neerslag.

6.9.4 Grondwaterbescherming

Voor de grondwaterbescherming zijn in de provinciale milieuverordening beschermingszones en boring vrije zones aangewezen rond waterwingebieden. Rond de kwetsbare waterwingebieden zijn daarom zogenaamde 25-jaarszones aangewezen. Rond de zeer kwetsbare winningen zijn in aanvulling op de 25-jaarszones zogeheten 100-jaarszone aangewezen. Het plangebied ligt buiten de grenzen van deze beide zeer kwetsbare gebieden.

Vanaf 1 januari 2008 wordt in de wet Milieubeheer onderscheid gemaakt tussen:

- Openbaar hemelwaterstelselvoorziening voor de inzameling en verdere verwerking van afvloeiend hemelwater, in beheer bij een gemeente;
- Openbaar ontwateringssstelselvoorziening voor de inzameling en verdere verwerking van grondwater in beheer bij een gemeente;
- Openbaar vuilwaterrioolvoorziening voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, in beheer bij een gemeente.

Het aldus beschreven verschil tussen het 'schoonwaterriool' en het 'vuilwaterriool' gaat uit van het streven om in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen dat schoon water wordt geloosd op het vuilwaterriool en daarmee dit laatste stelsel kwantitatief te ontzien.

Vuil- en schoonwaterafvoer

De gemeente heeft een zorgplicht voor de aanleg van de riolering voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Huishoudens kunnen niet direct lozen op oppervlaktewater. De betreffende particulieren zullen moeten beschikken over een lozingsvergunning op basis van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren (Wvo). In de Ekenrooisestraat ligt een gemengd rioolstelsel. In het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het vuilwater wordt afgevoerd op de Ekenrooisestraat en het hemelwater infiltreert via het infiltratieriool. Het overschot wordt vertraagd afgevoerd naar de Tongelreep.

De afvoer van overtollig hemelwater van woningen naar de centrale gemeentelijke voorziening moet zichtbaar zijn, zodat een controle op de kwaliteit van het water mogelijk is. De eigenaar van een woning heeft derhalve verplichtingen ten aanzien van de kwaliteit van de grond en het grondwater op het perceel. Daarom zal primair vervuiling van het hemelwater worden voorkomen door toepassing van duurzame materialen en het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten infiltreren in de bodem alleen via een bodempassage.

Conclusie

In stedelijk – én landelijk gebied is er sprake van een afname van de verhardingsoppervlakte. Dat geldt zowel als wordt uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden en de feitelijke situatie.

Met het plan wordt voldaan aan het waterschapsbeleid. Vanuit de provincie zijn diverse aanduidingen op het plangebied van toepassing. Het plan houdt daar rekening mee door een gedeelte van het plangebied de bestemming 'Natuur' te geven. Binnen die bestemming zijn mogelijkheden voor het bergen van water en het behoud van ecologische waarden.

6.10 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een quickscan is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De quickscan is toegevoegd als bijlage 4.

Gebiedsbescherming

Op 300 meter van het plangebied bevindt zich een beekdal, dat deel uitmaakt van het Brabants Natuurnetwerk. Het plangebied ligt middels een smalle strook ruigtebegroeiing aan de westzijde in de Groenblauwe Mantel en het attentiegebied ecologische hoofdstructuur (zie figuur 6.4, paragraaf 6.9). De rest van het plangebied bevindt zich echter buiten de Groenblauwe Mantel en het attentiegebied ecologische hoofdstructuur. In de toekomstige situatie gaat de strook ruigtebegroeiing weg en hiervoor komt in de plaats natuur terug over een veel groter oppervlak in het zuidwestelijke deel van het plangebied. Hiermee worden de bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties in het gebied gerespecteerd en een kwaliteitsverbetering geleverd. Negatieve effecten op planologisch beschermde gebieden op de Groenblauwe Mantel en het attentiegebied worden uitgesloten. De ontwikkeling vindt niet plaats binnen het Natuurnetwerk. Negatieve effecten op het Brabants Natuurnetwerk worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen. Gezien het tijdstip van het veldbezoek kunnen echter niet alle soorten planten worden herkend en/of worden aangetroffen. Binnen het plangebied vindt intensief maaibeheer plaats (eens per twee maanden). Hierdoor wordt het voorkomen van uit de omgeving voorkomende beschermde soorten zoals prachtklokje, steenanjer, veldsalie, daslook, wilde gagel en wilde marjolein uitgesloten binnen het plangebied. Negatieve effecten op beschermde soorten vaatplanten worden uitgesloten.

Fauna

Diverse algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (mol, veldmuis, etc.) kunnen van het plangebied gebruik maken. Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet.

De houtwallen langs de west- en zuidzijde van het plangebied alsook de bomenrij langs de Ekenrooistraat blijven behouden. Tevens wordt geen nachtelijke verlichting gebruikt tijdens de aanleg- en gebruiksfase gedurende de vliegperiode van vleermuizen (maart-november) die uitstraalt op de aanwezige bomen. Hierdoor zijn negatieve effecten op potentiële verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes voor vleermuizen uit te sluiten. Binnen het plangebied zijn meerdere soorten broedvogels te verwachten in de houtwallen en bomenrijen. Voor de planontwikkeling blijven de houtwallen langs de west- en zuidzijde van het plangebied alsook de bomenrij langs de Ekenrooistraat behouden. Hierdoor worden nesten van vogels die hier broeden niet aangetast. Door werkzaamheden hier buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, zijn negatieve effecten uit te sluiten.

In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn hier geen specifieke maatregelen nodig voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Conclusie

Het initiatief is aanvaardbaar in het kader van natuurbescherming.

6.11 Cultureel erfgoed

Op de themakaart 'cultuurhistorie' uit de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant zijn er geen specifieke waarden voor het plangebied benoemd of aangeduid. Het plangebied ligt niet in een cultuurhistorisch vlak.

De Ekenrooiestraat is in het verleden onderdeel geweest van een oude route. De route liep langs het buurtschap 'Ekenrooi', gelegen ten oosten van het plangebied. De planlocatie zelf is altijd onderdeel geweest van het beekdal.

Met de gewenste invulling van patiowoningen op de ontwikkelingslocatie neemt de kleinschaligheid toe, wat beter aansluit bij de ruimtelijke context. In het voorgestelde stedenbouwkundig plan zijn de woningen ontsloten door wegen haaks op de beekloop, conform de aanwezige landschappelijke structuur. Door gebruik te maken van gebiedseigen beplanting kan dit extra worden aangezet.

Conclusie

Het compensatieplan waarborgt de cultuurhistorische en natuurwaarden van het plangebied. Het plan is aanvaardbaar in relatie tot het aspect cultuurhistorie.

6.12 Archeologie

De IKAW (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) geeft voor het plangebied een hoge kans op het aantreffen van archeologische resten. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Waalre heeft het plangebied eveneens een hoge verwachting. Nader archeologisch onderzoek is noodzakelijk.

Aeres Milieu heeft een archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In onderhavige paragraaf is alleen de conclusie van het onderzoek opgenomen.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek kan worden gesteld dat de verwachte en-keerdgronden, zoals beschreven in het bureauonderzoek, niet aantoonbaar aanwezig zijn. De bovengrond is geroerd, maar mogelijk is wel een restant van een cultuurlaag aanwezig. Deze oude akkerlaag is deels vergraven, geëgaliseerd en vervolgens afgedekt met een geroerd pakket. Ook is de originele top van het bodemprofiel verdwenen, aangezien de oude bouwvoor direct op de moederbodem ligt (A/C-profiel). De C-horizont bestaat uit fijn tot matig grof neutraalgrijs tot beigegeel zand. In de diepere ondergrond komt roestvorming voor en soms werden leembrokjes opgeboord.

De vele bodemroerende activiteiten (inclusief oudere) die in het plangebied hebben plaatsgevonden zullen tot gevolg hebben dat er niet lager vindplaatsen in-situ aangetroffen zullen worden, aangezien de bodem tot in de C-horizont is verstoord. Het centrale gedeelte van het plangebied is tot een diepte van 85 tot 190 cm-mv verstoord. Deze verstoringdiepte is echter groter, omdat het terrein in die zone reeds 30/40 cm is afgegraven. In dit gedeelte van het plangebied zijn geen archeologische resten meer te verwachten.

Twee van de drie boringen waarin de oude bouwvoor nog aanwezig is liggen aan de rand van het plangebied, buiten het afgegraven gedeelte. De bodem is in die zone tot een variabele diepte van 70 tot 115 cm –mv verstoord. Men zou in deze randzone nog eventueel restanten van diep reikende sporen kunnen aantreffen onder het verstoorde pakket, zoals greppels, sloten, grote kuilen en waterputten. Als men al (restanten) van sporen zou aantreffen, dan is de kans groot dat deze sporen zonder samenhang en context blijven. In de meeste gevallen kan uit dit soort losse sporen slechts beperkte archeologische informatie worden verkregen. Er wordt om bovenstaande redenen geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Het archeologisch onderzoek is door de Omgevingsdienst beoordeeld. Zij hebben besloten dat het gebied, met uitzondering van de zuidelijke bosstrook, kan worden vrijgegeven. Voor de zuidelijke bosstrook blijft de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd.

6.13 Verkeer en parkeren

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen een gewijzigde verkeers- en parkeersituatie tot gevolg hebben. De toegenomen verkeersgeneratie mag echter niet leiden tot significant negatieve gevolgen voor de omliggende wegen. Het omliggende wegennetwerk moet het extra verkeer zonder problemen kunnen verwerken. Bovendien mag de omgeving geen onevenredige overlast ervaren door een toegenomen verkeers- en parkeerdruk.

Het onderhavige plan heeft een gewijzigde verkeersgeneratie als gevolg. Er dient aangetoond te worden dat het omliggende wegennetwerk de verkeersdruk kan verwerken. Tevens dient aangegeven te worden hoe omgegaan wordt met parkeren.

Ontsluiting

Het plangebied ligt direct aan de Ekenrooisestraat. In de nieuwe situatie wordt in het gebied een interne ontsluitingsroute aangelegd. Deze route haakt op twee punten aan op de Ekenrooisestraat. Per auto is het plangebied via deze weg bereikbaar.

Verkeersgeneratie

In het verleden is de locatie in gebruik geweest door de Christoffelschool en de OBS Waalre-Aalst. Deze zijn verhuisd naar andere locaties binnen de gemeente. Het aantal klassen onderbouw en bovenbouw is van belang voor de uitgangssituatie van de verkeersgeneratie.

Samenstelling basisscholen		
	Aantal klassen onderbouw	Aantal klassen bovenbouw
Christoffelschool	7	12
OBS Ekenrooi	5	4
Totaal	12	16

Verkeersgeneratie basisscholen	
Verkeersgeneratie onderbouw	540 mvt/openingsdag
Verkeersgeneratie bovenbouw	282 mvt/openingsdag
Docenten en overig personeel	56 mvt/openingsdag
Totaal	878 mvt/openingsdag

Een locatie wordt gebruikt voor de realisatie van 23 woningen. Op de bouwplantekeningen staan 5 vrijstaande woningen en 18 rijtjeswoningen (patio's) gepland. Om de huidige verkeersgeneratie te berekenen is gebruik gemaakt van 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW publicatie 317).

Verkeersgeneratie plan	
Vrijstaande woningen (5)	40 mvt/werkdag
Rijteswoningen (18)	132 mvt/werkdag
Totale verkeersgeneratie	172 mvt/werkdag

Aan de hand van verkeerstellingen is beoordeeld of het plan effect heeft op de verkeersafwikkeling van de Ekenrooisestraat. Het aantal verkeersbewegingen (motorvoertuigen per dag) neemt substantieel af in vergelijking met de oude situatie.

Parkeren

Om bij toekomstige ontwikkeling de juiste parkeersituatie te creëren is het met name van belang dat een nieuwe ontwikkeling geen parkeerproblemen in de omgeving mag veroorzaken. De beoogde transformatie naar woningbouw mag geen extra parkeerdruk opleveren. Bekeken is wat de toekomstige parkeervraag is en hoe deze wordt beantwoord.

Parkeerbehoefte plan	
Vrijstaande woningen (5)	10 pp
Rijteswoningen (18)	28 pp
Totale parkeerbehoefte	38 pp

In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Parkeren in openbaar gebied wordt beperkt tot een minimum. Er worden enkele bezoekersplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd.

6.14 Kabels en leidingen

Er zijn in of nabij het plangebied geen leidingen gelegen die van invloed zijn op de voorgestane ontwikkelingen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Waalre verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Waalre besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden is geen anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro. De gemeente Waalre is eigenaar van de gronden.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. De verwachte opbrengsten, zowel financieel als anderszins, wegen voor de initiatiefnemer op tegen de verwachte kosten. Alle kosten en opbrengsten zijn naar de huidige inzichten zo correct mogelijk geraamd. De exploitatie van het te realiseren plan is onderdeel van deze afweging geweest. Het te realiseren plan is specifiek geschikt voor de initiatiefnemer, waarmee de behoefte aan woningbouw afdoende is aangetoond. De economische uitvoerbaarheid is op basis van hiervoor genoemde feiten in voldoende mate aangetoond.

8. PROCEDURE

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. 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 Overleg en inspraak

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader zijn de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel in kennis gesteld. Beiden hebben een reactie ingediend.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft, conform artikel 1.3.1 Bro en de gemeentelijke inspraakverordening, van 31 maart tot en met 27 april 2016 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden hun inspraakreactie indienen. Er zijn 3 inspraakreacties ontvangen. Deze zijn samen met de vooroverlegreacties beantwoord in de bijgevoegde Nota van beantwoording inspraakreacties.

De inspraak- en vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Tevens is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken met ingang van 9 juni 2016. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken op het plan. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Wel is een aantal ambtshalve wijzigingen in de regels en verbeelding doorgevoerd. Deze hebben betrekking op onder meer een verduidelijking van de regels voor de patiowoningen, een geringe verschuiving van het bestemmings- en bouwvlak van vier van de woonkavels voor vrijstaande woningen en het verwijderen van de archeologische dubbelbestemming in een groot deel van het plangebied.

Het plan is gewijzigd ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad en bij besluit van 4 oktober 2016 gewijzigd vastgesteld.

8.4 Beroep

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

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

Bijlage 5: Compensatieplan Beekdael te Aalst

Bijlage 8: Nota van beantwoording inspraakreacties

Regels

