

PLAN & PROJECT

Voorontwerp bestemmingsplan De Keizer

Toelichting

Colofon toelichting bestemmingsplan De Keizer

Titel: Voorontwerp Bestemmingsplan De Keizer
Opdrachtgever: Kero Bouw en Vastgoed II B.V.

Auteur(s): B. Langendoen & R. Postelmans
Versie: D1
Kenmerk: 2018/WPR/RPtbp/d1
Datum: 17 december 2018

Plan en Project bv

a: Bredaseweg 108a
4902 NS Oosterhout
t: +31 16 24 24 047
e: info@planenproject.nl
i: www.planenproject.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Huidige situatie.....	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Omgeving van het plangebied	8
2.3	Huidige situatie plangebied	8
3	Beleidskader	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksoverheid	11
3.3	Provincie	12
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	Planbeschrijving.....	23
4.1	Planopzet	23
4.2	Bebouwingsstructuur en programma	24
4.3	Beeldkwaliteit	24
4.4	Verkeer en parkeren	26
5	Milieuaspecten	28
5.1	Bodem.....	28
5.2	Water	29
5.3	Cultuurhistorie	33
5.4	Archeologie	35
5.5	Flora en fauna	36
5.6	Geluid.....	39
5.7	Bedrijven en milieuhinder	42
5.8	Externe veiligheid.....	43
5.9	Kabels en leidingen	44
5.10	Luchtkwaliteit	45
5.11	Ladder voor duurzame verstedelijking	45
5.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	46

6	Planopzet	47
6.1	Opbouw bestemmingsplan	47
6.2	Bestemmingsplanregels.....	47
7	Economische uitvoerbaarheid	50
7.1	Inleiding	50
7.2	Relevante wet- en regelgeving	50
7.3	Toetsing plan	50
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	51
8.1	Inleiding	51
8.2	Planologische procedure	51
Bijlage 1.	Bodemonderzoek.....	52
Bijlage 2.	Archeologisch onderzoek	53
Bijlage 3.	Quicksan natuurwetgeving	54
Bijlage 4.	Vleermuisonderzoek	55
Bijlage 5.	Akoestisch onderzoek	56
Bijlage 6.	Onderbouwing bedrijven en milieuzonering	57
Bijlage 7.	Onderbouwing externe veiligheid	58
Bijlage 8.	Standaardadvies Veiligheidsregio	59
Bijlage 9.	Waterparagraaf	60
Bijlage 10.	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.	61

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Achtergrond

Aalst maakt deel uit van de gemeente Waalre en ligt onder de rook van de gemeente Eindhoven. Derhalve maakt Aalst onderdeel uit van de stedelijke agglomeratie Eindhoven. De gemeente Waalre neemt binnen deze agglomeratie een bijzondere positie in: ten opzichte van de andere randgemeenten rondom Eindhoven onderscheidt Waalre zich door haar groene profiel. Daarnaast liggen grootstedelijke voorzieningen, die niet in de gemeente aanwezig zijn, binnen handbereik. De gemeente Waalre is trots op dit beeld van exclusiviteit, authenticiteit en dynamiek; deze omgeving biedt kansen. De gemeente ziet het als een belangrijke uitdaging om die kansen te verzilveren daar waar dat kan, zonder dat dit ten koste gaat van de waarden en kwaliteiten. Om kansen te verzilveren hanteert de gemeente ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen een tweeledige strategie. Ten eerste wordt beperkt ruimte geboden aan de uitbreiding van de kernen. Daarbij wil de gemeente voorkomen dat de identiteit van de kernen een 'schaalsprong' maakt. Ten tweede wordt in samenspraak met de gemeenten in de regio ruimte geboden om, in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik, in te breiden door intensivering van het ruimtegebruik. De gemeente hanteert hierbij het uitgangspunt dat het dorpse groene karakter en het bijbehorende rustige woon- en leefklimaat behouden blijven.

Aanleiding

In de ruimtelijke structuur van het dorp Aalst is in de hoek van de Prunellalaan en de Gestelsestraat een terrein gelegen waarvan de ruimte op dit moment niet wordt gebruikt. Dit terrein, verder te noemen 'het plangebied', leent zich voor intensivering van het ruimtegebruik door inbreiding 'op maat'. De initiatiefnemer, Kero Bouw en Vastgoed II B.V., beoogt aan dit principe invulling te geven door het terrein te herontwikkelen naar de woonfunctie met diverse typen grondgebonden woningen. Hierbij is een stedenbouwkundige opzet gehanteerd die recht doet aan de ligging en omgeving van de locatie. Deze opzet bestaat uit een dorpse inrichting met een groene signatuur. Op dit moment heeft het terrein een bedrijfsbestemming met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Doel en reikwijdte bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling van grondgebonden woningen in de beoogde stedenbouwkundige opzet op het terrein aan de Prunellalaan is niet mogelijk in het vigerende bestemmingsplan "Aalst". Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient voor deze gronden een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het plan heeft samengevat tot doel om de realisatie van 33 woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken ter plaatse van het perceel in de hoek van de Prunellalaan en de Gestelsestraat, kadastraal bekend gemeente Aalst (NB), sectie E, nummers 2461 en 2462.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het onderhavige plangebied ligt centraal in de bebouwde kom van Aalst. Binnen de bebouwde kom van Aalst zijn, vanwege de historische ontwikkeling van het dorp, drie gebieden te onderscheiden. Dit zijn het gedeelte van het dorp ten oosten van de Eindhovenseweg en het gedeelte ten westen van de Eindhovenseweg. Daarnaast wordt het deel aan de oostkant van de Eindhovenseweg in twee delen gesplitst door de beek Tongelreep. Het plangebied bevindt zich nabij de kruising van de

Eindhovenseweg en de Tongelreep. Het plangebied ligt ten noorden van het huidige moderne dorpscentrum van Aalst en ten zuiden van grootschalige infrastructuur in de vorm van de Rijksweg A2.



figuur 1. Grenzen plangebied en de ligging in de regio

Begrenzing

In figuur 1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven. Het plangebied grenst in het oosten aan de Gestelsestraat en in het noorden aan de Prunellalaan. Aan de oost-, west- en de zuidkant wordt het plangebied begrensd door de percelen van enkele bedrijfspanden.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Aalst”, zoals vastgesteld op 25 juni 2013. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als ‘Bedrijf – 2’. Binnen deze bestemming is het toegestaan bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de in het bestemmingsplan opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten, al dan niet in combinatie met kantoren. Daarnaast is ook de functie ‘dienstverlening’ toegestaan, al dan niet in combinatie met kantoren. Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij geldt dat de maximale goothoogte 8 meter bedraagt.

Beoordeling

Het voorliggend initiatief voor de realisatie van grondgebonden woningen is zowel met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen als met betrekking tot het bouwen strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Met betrekking tot het gebruik van het plangebied kan worden gesteld dat de gewenste functie ‘wonen’ niet mogelijk is binnen de bestemming ‘Bedrijf – 2’. Voorts geldt dat de geldende bestemming niet voorziet in de aanleg van straten. Ten aanzien van het bouwen geldt dat de goot- en bouwhoogte van de woningen niet aansluit bij de maatvoeringvereisten voor de bedrijfsfuncties.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende stedenbouwkundige plan voor de realisatie van grondgebonden woningen op de hoek van de Prunellalaan en de Gestelsestraat strijdig is met het bestemmingsplan 'Aalst'. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt de huidige situatie van het plangebied en de naaste omgeving beschreven. Het daarop volgende hoofdstuk (3) bevat een toetsing aan het geldende beleidskader, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een planbeschrijving waarin de opzet van het nieuwe woongebied wordt gemotiveerd. Hoofdstuk 5 betreft een verantwoording over de wijze waarop in het voorliggende bestemmingsplan rekening is gehouden met de relevante milieuaspecten, alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 6 bevat een beschrijving van de juridische planopzet. Hoofdstuk 7 bevat een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en hoofdstuk 8 een beschrijving van de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Huidige situatie

2.1 Inleiding

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

2.2 Omgeving van het plangebied

Historische ontwikkeling gebied Waalre - Aalst

De eerste bewoning binnen de gemeente Waalre gaat terug tot de laatste ijstijd. Toen sloegen rendierjagers in het gebied rond de huidige A67 hun tenten op. In de eerste jaren van de 8^e eeuw na Christus laat Willibrord een houten kerk bouwen ter plaatse van het huidige Waalre. Deze kerk werd in de 12^e eeuw vervangen door een Romaanse kerk en in de late Middeleeuwen verder uitgebreid. Begin jaren '40 van de vorige eeuw is de kerk gerestaureerd.

Zowel Waalre als Aalst behoorden net als Valkenswaard tot de abdij van Echternach. De abdij bezat er de grondheerlijkheid. De voormalige gemeente Waalre werd in 1810 gevormd door afscheiding van Valkenswaard. Per 1 januari 1923 ging die gemeente op in de nieuwe gemeente Waalre, die gevormd werd door samenvoeging van de voormalige gemeenten Waalre en Aalst (bron: <http://www.geschiedeniswaalre.nl>).

Beide dorpen zijn ontstaan uit domeingoederen die oorspronkelijk waren gecentreerd rondom een centraal gelegen kerk, maar hadden voor de samenvoeging ieder een eigen karakter. Aalst was een duidelijk voorbeeld van lintbebouwing. De buurtschappen van Aalst liggen als een lint op de beide oeverwallen van de Tongelreep en vanaf eind 18^e eeuw langs de weg Eindhoven-Valkenswaard. Deze weg maakte deel uit van de toen aangelegde weg tussen 's-Hertogenbosch en Hasselt. Deze weg stimuleerde de vestiging van handel in Aalst. Zo vestigde zich in de loop van de 19^e eeuw onder andere een sigarenfabrieken en linnenfabriek in Aalst.

Waalre had ten tijde van de samenvoeging al een dorpscentrum met duidelijke hoofdwegen die ook nu nog samenkomen op de Markt. De buurtschappen lagen rondom de kern. Het inwonersaantal van de nieuw gevormde gemeente steeg enorm in de jaren twintig. De echte uitbouw tot forensen- en villadorp kwam pas na de Tweede Wereldoorlog. Toen werd deze 'Groenfontein' ontdekt als schilderachtige woonplaats (bron: www.waalre.nl en www.gertjanvonk.nl).

2.3 Huidige situatie plangebied

Historische ontwikkeling van het plangebied

Aalst is gesitueerd op een dekzandrug ten westen van de Tongelreep. Daardoor is het een positie met verschillende historisch-landschappelijk eenheden. Het beekdal biedt een gunstige graaslocatie voor vee, een bron van vis en vergemakkelijkte de handel met omliggende dorpen. De dekzandrug biedt bovendien een droge locatie voor bewoning, in het geval van een overstroming. Met behulp van aanvullende bemesting bleek het ook mogelijk te zijn hier landbouw te bedrijven. De historische kaarten laten deze tweedeling zien. In de beekdalen zijn weidegronden aanwezig terwijl de

dekzandrug als akker werd gebruikt. Het plangebied behoorde tot een van de akkerlanden aan de westkant van Aalst. Dit waren de akkers direct achter de boerenerven van het lintdorp Aalst (geschiedeniswaalre.nl).

Het plangebied bevindt zich aan de lintbebouwing van de Gestelsestraat. Uit beschikbaar kaartmateriaal blijkt dat het gebied in de 19^e eeuw in gebruik was als boerenerf. Aan de oostzijde is bebouwing zichtbaar op het historische kaartmateriaal (figuur 2 linksboven). Vanwege de nabijheid van de sterk groeiende stad Eindhoven, raakt ook Aalst aan het eind van de 19^e eeuw in toenemende mate geïndustrialiseerd (figuur 2 rechtsboven). Rond 1930 wordt in het plangebied een houtzagerij gebouwd (figuur 2 linksonder). Daarna is in 1965 een tankstation gebouwd in het plangebied (figuur 2 rechtsonder).



figuur 2. Van linksboven naar rechtsonder: uitsnede plangebied op kaarten in de periode 1811 – 1832, 1901, 1953 en 1973

In de houtzagerij werden houten verpakingskistjes, waaronder sigarenkistjes, vervaardigd. Hiervoor werden hele boomstammen aangevoerd die werden gestoomd en vervolgens geschild. De 'schillen' werden na drogen verlijmd en geperst tot fineerplaten. Hieruit werden dan de verpakingskistjes vervaardigd die naar wens van de klant nog werden bedrukt, geleverd of gelakt. Op de locatie

bevond zich in de noordoosthoek een ketelhuis (gesloopt 1989) voor de productie van stoom en voor verwarming. In 2010 is de bebouwing op de locatie gesloopt. Vanaf dat moment ligt het terrein braak.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

De gemeente Waalre heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling binnen de kaders van het gemeentelijke beleid te passen. In dit hoofdstuk is het ruimtelijk beleid van de drie voorgenomde overheden per overheidslaag aangegeven. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en is aangegeven of de onderhavige ontwikkeling binnen het beleid past.

3.2 Rijksoverheid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Beleidskader

Deze structuurvisie bundelt het nationale ruimtelijke en infrastructurele beleid en schetst een beeld van Nederland in 2040. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructurele plannen het de komende jaren wil investeren en op welke wijze bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Hiervoor benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Daarnaast is het uitgangspunt om te komen tot eenvoudigere regelgeving.

Op het gebied van ruimtelijke ordening is slechts een taak weggelegd voor de Rijksoverheid wanneer sprake is van:

- 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, brainport, greenports en de 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 afwentelingsrisico 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.

Buiten de 13 nationale belangen krijgen decentrale overheden, zoals de provincies en gemeenten, meer bewegingsvrijheid.

Toetsing plan

Nationaal belang 13 houdt in dat een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten plaats dient te vinden. Een dergelijke afweging is in deze toelichting opgenomen in de vorm van de verantwoording in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zie paragraaf 5.11. Hieruit komt naar voren dat zorgvuldig is afgewogen dat plannen waarbij sprake is van herstructurering, transformatie en inbreiding doorgang dienen te vinden. Aangezien voorliggend plan zowel een transformatie van een voormalige bedrijfslocatie naar een woongebied als een inbreiding betreft waarbij woningen binnen het bestaande stedelijk gebied worden gerealiseerd past voorliggend plan binnen de SVIR.

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

Beleidskader

Het Barro is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), die gestoeld is op de SVIR. In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen (denk hierbij aan onderwerpen als Mainportontwikkeling Rotterdam, de grote rivieren, het kustfundament en de Waddenzee en het Waddengebied). Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is in 2012 uitgebreid met de onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Daarmee is de juridische verankering van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) nagenoeg compleet. In het Barro staat aan welke regels (rijksbelangen) de gemeenten en provincies zich moeten houden, bijvoorbeeld bij het opstellen van een bestemmingsplan.

In het verlengde van het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) van kracht. Deze regeling bevat o.a. een uitwerking van het al eerder in het Barro gepubliceerde ruimtelijke regime rond radars voor militaire luchtvaart en een aanwijzing van reserveringsstroken ten behoeve van uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet.

Toetsing plan

Zowel het Barro als de Rarro stellen geen directe regels die van toepassing zijn op het plangebied.

3.3 Provincie

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Beleidskader

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die op 1 oktober 2010 werd vastgesteld door Provinciale Staten. In de Structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie, maar bindt gemeenten niet rechtstreeks. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

De nieuwe structuurvisie is opgetrokken rondom drie onderwerpen. Dat zijn:

- De kwaliteit van het landschap;
- De ontwikkeling van het buitengebied;
- De regionale verstedelijking.

Inhoud van de Structuurvisie

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Op basis van trends en ontwikkelingen heeft de provincie haar ruimtelijke belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. In haar sturing biedt zij gemeenten meer ruimte om afwegingen te maken in een aantal vooraf gestelde kaders. Daarnaast zet de provincie zelf een aantal ontwikkelingen in gang. De provinciale filosofie is: 'Samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

In deel B staan de ambities, het beleid en de uitvoering voor de vier ruimtelijke structuren: de groen-blauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Deel C

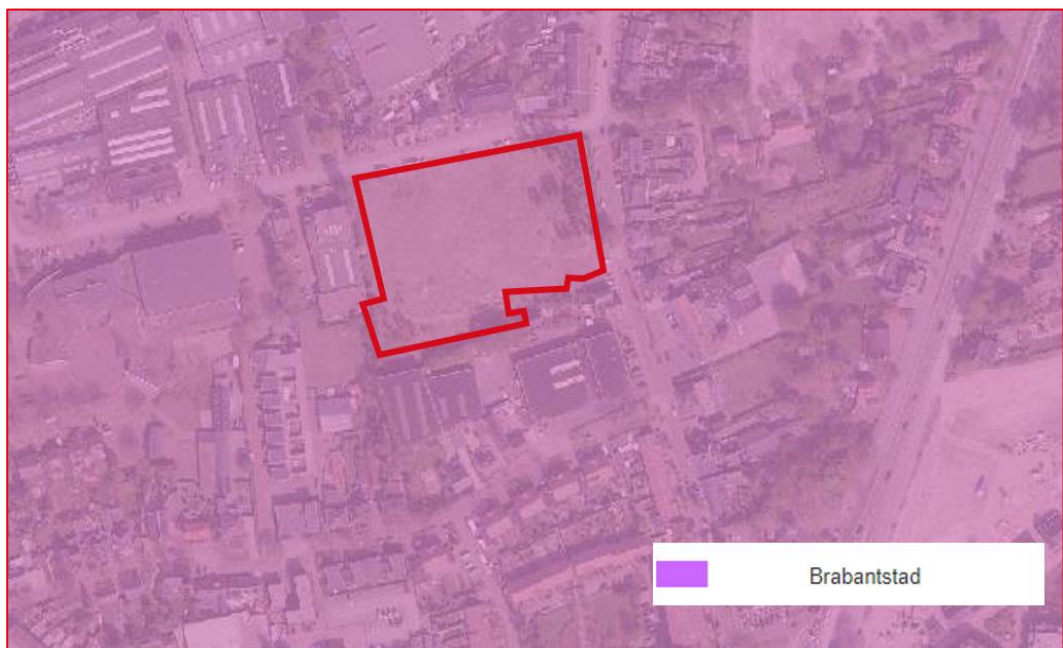
Deel C betreft het deel van de Interimstructuurvisie, dat vanaf 1 januari 2011 van kracht blijft. Het is de onderbouwing voor locatiekeuze, nut en noodzaak van de concrete ontwikkelprojecten Logistiek Park Moerdijk (LPM) en Agro & Food Cluster West-Brabant (AFCWB).

Uitwerking van de Structuurvisie

De provincie gaat geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkelen, maar geeft die onder andere vorm in de Uitwerking gebiedspaspoorten. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskennmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze versterkt kunnen worden. In de uitwerking beschrijft de provincie twaalf Brabantse landschapstypen. Voor elk landschapstype geeft zij de kenmerkende landschapskwaliteiten en haar ambitie om deze kwaliteiten te versterken bij nieuwe ontwikkelingen. Hiermee wil de provincie gemeenten en initiatiefnemers stimuleren om de kwaliteit van het Brabantse landschap te versterken. De Uitwerking gebiedspaspoorten is niet verplichtend, maar biedt een handreiking. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld. Deelstructuurvisies bevatten de onderbouwing van een locatiekeuze, visie op een thema of inrichting van een gebied.

Toepassing plangebied

Aalst maakt onderdeel uit van het stedelijk concentratiegebied behorende bij de 'overige stedelijke concentratie' Eindhoven, hier kan de bovenlokale groei van verstedelijking worden Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het plangebied is weergegeven in figuur 3. Het plangebied is gelegen in het bestaande stedelijke gebied van het stedelijk concentratiegebied. De gemeente is hier vrij om, indien de behoefte aan woningbouw regionaal is afgestemd, in woningbouw te voorzien. Met het verdichten van het bestaand stedelijk gebied in het stedelijk concentratiegebied wordt bijgedragen aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.



figuur 3. Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Verordening ruimte Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Deze verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden (en per 31 juli 2018 geconsolideerd). In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. In tegenstelling tot de provinciale Structuurvisie bindt de Verordening ruimte de gemeenten wél rechtstreeks.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Onderstaand zijn de voor voorliggend plan relevante artikelen genoemd en is aangegeven hoe het plan voldoet aan de regels.

Artikel 4.2: Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Het plangebied bevindt zich in een bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied, zie figuur 4. Het beleid van de provincie is er op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden.



figuur 4. Uitsnede Verordening ruimte Noord-Brabant, themakaart stedelijke ontwikkeling

Voorliggend plan, dat de realisatie van woningen betreft, valt volledig binnen het ‘bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied’ en voldoet derhalve aan de bovengenoemde regel.

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Onder ‘bestaand stedelijk gebied’ wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen

stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

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

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de bouw van woningen, en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor, rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Voor de onderbouwing van de behoefte is het nodig een relatie te leggen met de bestaande harde plancapaciteit. Als er elders binnen de gemeente nog voldoende capaciteit bestaat om in de behoefte te voorzien, is er mede gelet op zorgvuldige ruimtegebruik geen nieuwe capaciteit voor de bouw van woningen nodig. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen.

In paragraaf 5.11 is de verantwoording t.b.v. de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. In deze paragraaf is beschreven dat gevolg is gegeven aan de afspraken die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. Hierin is namelijk opgenomen dat plannen die herstructurering, transformatie en inbreiding betreffen, doorgang dienen te vinden. Aangezien voorliggend plan zowel een transformatie van een voormalige bedrijfslocatie naar een woongebied als een inbreiding betreft waarbij woningen binnen het bestaande stedelijk gebied worden gerealiseerd.

Artikel 16: grondwaterbeschermingsgebieden

Voorliggend plangebied ligt ook binnen een grondwaterbeschermingsgebied, zie figuur 5. Voor de grondwaterbeschermingsgebieden geldt dat de kwaliteit van het grondwater bescherming vraagt. Daarom geldt binnen deze gebieden dat in de regels geborgd moet zijn dat er bij (het toelaten van een) ruimtelijke ontwikkeling een zorgvuldige afweging plaatsvindt dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater niet toenemen.



figuur 5. Uitsnede Verordening ruimte Noord-Brabant, themakaart water

In 2010 is het grondwater door middel van 8 peilbuizen onderzocht op het standaardpakket en daaruit zijn geen verontreinigingen van betekenis naar voren gekomen. Er is niet te verwachten dat de grondwaterkwaliteit sinds 2010 is veranderd aangezien na die tijd geen bodembelastende activiteiten meer hebben plaatsgevonden op de locatie. In de bestemmingsregeling is een

dubbelbestemming 'Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen met daarin opgenomen regels die strekken tot bescherming van het grondwater. Zo wordt verzekerd dat er geen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden die het grondwater verder schaden.

Artikel 17: boringsvrije zone

Zoals uit figuur 5 naar voren komt, ligt het plangebied tevens in een 'boringsvrije zone'. Dit houdt in dat de invulling van het gebied mede tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem dient te strekken. In de Verordening ruimte is opgenomen dat hieraan bijvoorbeeld invulling gegeven kan worden door middel van een aanlegvergunningstelsel voor activiteiten in de bodem die de beschermende kleilaag kunnen doorboren. Het is echter niet noodzakelijk om inhoudelijke bescherming via het ruimtelijk spoor op te nemen aangezien in de Provinciale milieuverordening al is voorzien in een systeem van melding van dergelijke activiteiten. In de regels is van het bestemmingsplan is een boringsvrije zone opgenomen waarvan vooral een signalerende functie uitgaat.

Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant

Tussen 1 mei en 30 juni ligt de ontwerp omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' ter inzage. In deze omgevingsvisie is beschreven waar Brabant in 2050 dient te staan en wat in 2030 de tussenstand moet zijn om het einddoel te behalen. Hierbij ligt de focus op vier hoofdzaken:

- *Werken aan de Brabantse energietransitie.* Het doel voor 2050 is dat Brabant dan energie-neutraal is. Het doel voor 2030 is ten minste 50 procent reductie van broeikasgassen behalen ten opzichte van de uitstoot in 1990 en ten minste 50 procent duurzame energie.
- *Werken aan een klimaatproof Brabant.* Het doel voor 2050 is dat Brabant dan klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht. Het doel 2030 is dat Brabant al sinds 2020 klimaatbestendig en waterrobuust handelt; in 2030 zijn de eerste grote gebiedsopgaven daartoe al gerealiseerd.
- *Werken aan de slimme netwerkstad.* Het doel voor 2050 is dat het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest- Europese metropool. Het doel voor 2030 is dat Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant.
- *Werken aan een concurrerende, duurzame economie.* Het doel voor zowel 2050 als 2030 is dat Brabant een top kennis- en innovatieregio in Europa is..

Naast deze hoofdopgaven is sprake van een basisopgave: *werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit*. Voor deze opgave is het doel dat Brabant in 2050 een goede leefomgevingskwaliteit heeft doordat op alle aspecten beter gepresteerd wordt dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. In 2030 dient Brabant een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit te hebben doordat voor alle aspecten wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Van de hoofdzaken is met name het 'werken aan de Brabantse energietransitie' aan de orde voor voorliggend plan. Het plan draagt hieraan bij door bij het uitwerken van de woningen duurzaamheid op diverse niveaus als uitgangspunt te hanteren. Er zullen 'all electric' woningen worden gerealiseerd met een EPC van 0.

Daarnaast draagt het plan bij aan het klimaatproof maken van Brabant. Ook is een duurzame wateroplossing opgenomen in het plan waarbij ter compensatie van de verharding een IT-riool rond 315 mm wordt gerealiseerd, welke in een lavakoffer wordt gelegd (afmetingen 2,12 meter breed en 1,12 meter breed). De berging van het systeem, gerekend boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand, bedraagt 272 m³, zodat voldaan wordt aan de bergingsbehoefte (zie paragraaf 5.2).

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Focus op Waalre'

Op 17 september 2013 heeft de gemeenteraad van Waalre de structuurvisie 'Focus op Waalre' vastgesteld. In de structuurvisie zijn de algemene ruimtelijke beleidsuitgangspunten van de gemeente opgenomen. Naast het benutten van kansen waar mogelijk wordt ingezet op behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten op het gebied van natuur / water, cultuurhistorie en landschap. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in vijf deelgebieden.

Op het gebied van 'wonen en woonomgeving' zet de gemeente zich extra in voor:

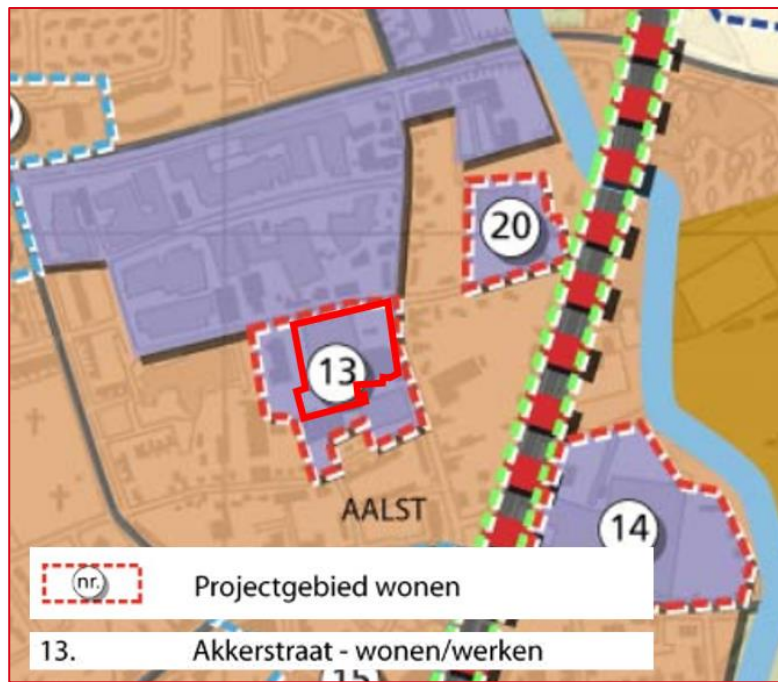
- 1) Hoogwaardig en aantrekkelijk, groen wonen met stedelijkheid binnen handbereik;
- 2) Inspelen op regionale vraag, op zoek naar de niches voor de regio. Eigen behoefte en regionale opvang gaan hand-in-hand;
- 3) Aalst en Waalre niet gelijk maar wel gelijkwaardig: juiste (nieuwe) woonmilieus op de juiste plek;
- 4) Inspelen op innovatieve technieken, mogelijkheden & behoeften in het wonen en inzetten op duurzaamheid.

Daarnaast wil de gemeente voorkomen dat leegstand ontstaat en moet de kwaliteit van de woningen in de gemeente op een hoog niveau blijven. Voorliggend plan past binnen de gemeentelijke behoefte aan woningbouw. In het Afsprakenkader Wonen 2017 hebben 9 gemeenten in de regio Eindhoven, waaronder Waalre, opgenomen dat plannen die herstructurering, transformatie en inbreiding betreffen, doorgang dienen te vinden. Aangezien voorliggend plan zowel een transformatie van een voormalige bedrijfslocatie naar een woongebied als een inbreiding betreft waarbij woningen binnen het bestaande stedelijk gebied worden gerealiseerd, past dit plan binnen de ambities van Waalre.

Wanneer de gemeente een verzoek ontvangt voor de realisatie van woningbouwlocatie, hanteert zij de volgende criteria:

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

Het voorliggend plan bevat onder andere woningen in de goedkope sector waardoor onder meer de doelgroep starters kan worden bediend. Het plan heeft een groene opzet en bevat onder andere een groene ruimte aan de zuidzijde van het plangebied, waardoor er een positieve bijdrage aan de openbare ruimte wordt geleverd. Bij het uitwerken van de woningen wordt duurzaamheid op diverse niveaus als uitgangspunt gehanteerd. Zo zullen 'all electric' woningen worden gerealiseerd met een EPC van 0.



figuur 6. Uitsnede structuurvisie Focus op Waalre inclusief uitsnede legenda

Op de kaart behorende bij de structuurvisie, zie figuur 6, is de locatie van voorliggend plan aangeduid als bedrijventerrein. De gemeente geeft aan voor de toekomst ernaar te streven (braakliggende) kavels op bedrijventerreinen in de kern te behouden voor lokaal en regionaal georiënteerde bedrijvigheid. De gemeente geeft daarnaast aan te onderzoeken of en hoeveel ruimte voor de toekomst hiervoor gereserveerd zal worden. Voor het gedeelte dat niet gereserveerd zal worden voor bedrijvigheid, is herontwikkeling met woon-werkeenheden een mogelijkheid. Om dit kracht bij te zetten is het gebied ook aangeduid als 'projectgebied wonen'.

Gebiedsvisie 't Hazzo

Beleidskader

Op 18 april 2017 is de gebiedsvisie voor 't Hazzo vastgesteld door de gemeenteraad van Waalre. Dit betreft de locatie van activiteitscentrum 't Hazzo en het gebied dat daaromheen ligt. De gemeente schetst met de visie een samenhangend toekomstbeeld waarmee zij zelf én de eigenaren van de gronden in het projectgebied verder kunnen met de transformatie van dit gebied. De locatie van voorliggend plan maakt deel uit van het projectgebied, zie figuur 7.



figuur 7. Uitsnede projectgebied gebiedsvisie 't Hazzo

In de gebiedsvisie is opgenomen dat de gemeente het gebied rondom sporthal 't Hazzo wil ontwikkelen tot een samenhangend woongebied dat aansluit bij de kwaliteiten van Aalst. Het is de ambitie van de gemeente dat de dynamiek van het direct naastgelegen bedrijventerrein zich zoveel mogelijk wordt afgewend van de gebiedsontwikkeling.

Zowel aan de Gestelsestraat als aan de Prunellalaan wordt een divers aanbod aan grondgebonden woningen gerealiseerd, in maximaal 2 bouwlagen en een kap. Door de differentiatie ontstaat een beeld dat aansluit bij de huidige stedenbouwkundige sfeer van de Gestelsestraat.

Wat betreft parkeren dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Algemeen geldt voor het gehele projectgebied een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Parkeren voor de woningen aan de rand vindt hoofdzakelijk op eigen terrein plaats, langs de randen van het woongebied worden namelijk bomen aangebracht om tot een groen karakter te komen van de Gestelsestraat en de Prunellalaan. De binnenkant van de woongebieden mag een geheel eigen sfeer krijgen die afwijkt van de buitenrand. Hier dient een speels hof te ontstaan waar nagenoeg alle woningen direct aan liggen en op uitkijken. Het hof biedt voldoende ruimte voor groen en spelen maar ook voor het opvangen en infiltreren van regenwater. In het bouwplan zullen voorzieningen getroffen moeten worden zodat er voldoende water kan worden geïnfiltreerd dan wel gebufferd kan worden in het gebied. De parkeerplaatsen in het plangebied worden in het hof ingepast en er worden hoeken voor het parkeren gecreëerd waardoor de parkeerplaatsen zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken.

Het volledige woongebied waar voorliggend plan deel van uit maakt, moet in ieder geval aan de Prunellalaan en de Gestelsestraat ontsloten worden voor auto's. Op enkele locaties kunnen extra ontsluitingen voorzien worden voor fietsers en voetgangers om zodoende interessante routes voor langzaam verkeer op te nemen in het projectgebied.

Ten slotte heeft de gemeente in de visie beschreven welke kansen worden gezien ten aanzien van duurzaamheid op het stedenbouwkundig niveau. Voorbeelden hiervan zijn een maximale verkaveling op het zuiden en het richten van het dakvlak op de zon van woningen die niet optimaal zuid liggen, meervoudig ruimtegebruik in de groene ruimte, het aanleggen van zo min mogelijk

verharding en doorgaande wandel- en fietsroutes worden versterkt doorgaande autoroutes worden juist vermeden.

Toetsing plan

Het voorliggende plan voor de herontwikkeling van de gronden op de hoek van de Prunellalaan en de Gestelsestraat sluit aan op de gebiedsvisie. Zo is er met de realisatie van rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen sprake van een divers aanbod aan grondgebonden woningen. De woningen beschikken over een kap.

Er worden in het plangebied voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om aan de parkeernorm van de gemeente te voldoen. De parkeerplaatsen bevinden zich conform visie waar mogelijk op eigen terrein. Langs de randen van het plan zijn naast enkele langsparkerplaatsen bomen gesitueerd ten behoeve van de groene uitstraling van het plangebied.

Centraal in het plangebied bevinden zich twee parkeerhofjes en een groene woonstraat waar de omliggende woningen op georiënteerd zijn. De parkeerplaatsen worden omzoomd door bomen waardoor de auto's aan het zicht worden onttrokken.

De ontsluiting van het gebied vindt plaats op de Prunellalaan. Daarnaast wordt aangesloten op de woningbouwontwikkeling ten zuiden van voorliggend plan. Dit plan zal ontsluiten op de Gestelsestraat. Zo kan het autoverkeer vanuit het plangebied op beide wegen worden ontsloten. De wegen binnen het plangebied worden zo ingericht dat er voldoende ruimte is voor langzaam verkeer. De beperkte breedte van de rijweg dwingt de auto naar de toegewezen ruimte en houdt de straten autoluw. Het primaat ligt bij de voetganger.

Bij het uitwerken van de woningen wordt duurzaamheid op diverse niveaus als uitgangspunt gehanteerd. In het plangebied zal veel groene ruimte worden gerealiseerd en zo min mogelijk verharding.

Ter compensatie van de verharding wordt een IT-riool rond 315 mm gerealiseerd, welke in een lavakoffer wordt gelegd (afmetingen 2,12 meter breed en 1,12 meter breed). De berging van het systeem, gerekend boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand, bedraagt 272 m³, zodat voldaan wordt aan de bergingsbehoefte (zie paragraaf 5.2).

Afsprakenkader wonen 2017

De gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre hebben in oktober 2017 afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen 2017. Hierin is opgenomen dat sprake is van een sterke groei van het aantal huishoudens in de regio. Om deze groei op te vangen dienen voldoende woningen te worden gerealiseerd.

Door de gemeenten is afgesproken dat de in het afsprakenkader benoemde majeure projecten en nieuwe projecten gefaseerd worden ontwikkeld. Nieuwe projecten stemmen de gemeenten met elkaar af. Buiten deze afstemming vallen initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Aan dergelijke initiatieven, waar voorliggend plan een voorbeeld van is, wordt ruim baan gegeven. Dit betreffen locaties binnen het bestaand stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale Verordening ruimte.

Voorliggend initiatief betreft een transformatie van een bedrijfslocatie naar een woonlocatie en er is sprake van inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied. Zoals beschreven in paragraaf 3.3. bevindt voorliggend plan zich binnen het bestaand stedelijk gebied dat is opgenomen in de Verordening ruimte. Derhalve kan de gemeente aan voorliggend plan 'ruim baan' verlenen zoals is beschreven in het afsprakenkader.

Woonvisie 2013 “Voor nu en straks”

Door de gemeenteraad van Waalre is in 2013 de woonvisie “Voor nu en straks” vastgesteld. In deze woonvisie staan de volgende uitgangspunten centraal:

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

Het voorliggende plan sluit aan op de uitgangspunten van de woonvisie. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op het karakter van het dorp Aalst. Het plangebied zelf bevat geen waardevolle (groen)structuren, waardoor de identiteit van het dorp niet wordt aangetast. Met de dorpse en groene invulling van het plan wordt bijgedragen aan het karakter van het dorp. Daarnaast wordt ook voorzien in een plan dat optimaal aansluit op de vraag van de markt. Naast het goedkope segment wordt aangesloten bij het uitgangspunt dat de woningvoorraad meer in evenwicht moet worden gebracht. Het koopsegment duur is redelijk groot. Het tussenliggende segment is relatief ondervertegenwoordigd. Het voorliggende plan kan voor een deel voorzien in de behoefte aan woningen in dit middensegment. De te realiseren woningen zijn zowel aantrekkelijk voor jongeren als voor senioren, gezien de ligging nabij de centrumvoorzieningen van Aalst.

Beleidsnotitie duurzame nieuwbouw 2017 – 2020

De gemeente Waalre is in maart 2017 tot een notitie gekomen waarin beschreven wordt op welke wijze werk wordt gemaakt van duurzaamheid. De gemeente kiest er voor om de lat hoog te leggen. Dit betekent dat de gemeente meer ambieert dan de wettelijke eis van het Bouwbesluit en Energieprestatie Coëfficiënt (EPC). Daarnaast sorteert Waalre voor op de bouwregelgeving die zal worden aangepast als gevolg van de Europese richtlijn (bijna) energieneutraal bouwen (BENG). Concreet betekent dit dat de gemeente de ambitie heeft om nieuwbouw te realiseren die richting ‘Nul op de Meter’ gaan.

De gemeente hanteert GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) als instrument om te komen tot de gewenste verduurzaming. Het GPR drukt de kwaliteit van een gebouw op vijf thema's uit in een rapportcijfer. Waalre verlangt per thema de volgende rapportcijfers:

- Energie: een 10;
- Milieu: 7 of hoger;
- Gezondheid: 8 of hoger;
- Gebruikskwaliteit: 8 of hoger;
- Toekomstwaarde: 8 of hoger.

De concrete invulling van het bovenstaande wordt tijdens de verschillende fases van het bouwproject in documenten vastgelegd. Dit geldt ook voor het voorliggende initiatief. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de kwaliteit van de bovengenoemde thema's in rapportcijfers. Deze afspraken sluiten aan op het beleid van de gemeente. Zo is bijvoorbeeld afgesproken dat

op het thema energie rapportcijfer 10 dient te worden behaald, op het thema milieu minimaal een 7 en op gezondheid minimaal een 8.

4 Planbeschrijving

4.1 Planopzet

Voorliggend plan betreft een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor zich diverse functies en structuren in de nabijheid van het plangebied bevinden. In de stedenbouwkundige opzet van het plan is rekening gehouden met de aanwezigheid van deze functies en structuren, zie figuur 8. De Gestelsestraat betreft originele lintbebouwing. Om hierop aan te sluiten is ervoor gekozen om de woningen langs de Gestelsestraat op deze straat te oriënteren; dit is onder meer vormgegeven door een verspringende voorgevelrooilijn en kappen zowel parallel aan als haaks op de Gestelsestraat. Dit sluit goed aan wat betreft de functie, aangezien de functie van de bebouwing aan de Gestelsestraat tegenover voorliggend plan voornamelijk bestaat uit woningen en kleine bedrijvigheid.



figuur 8. Stedenbouwkundig plan voorliggende ontwikkeling

Dit geldt ook voor de woningen aan de Prunellalaan. Tegenover voorliggend plan zijn grotendeels woningen gesitueerd. Door het hanteren van deze opzet met een extrovert ruimtelijk concept is het plan representatief georiënteerd op de structuren die zich daar het beste toe lenen: waar mogelijk afgestemd op omliggende structuren. Het overige deel van het plan is naar binnen toe georiënteerd, deels op de verkeersontsluiting die door het plan heen loopt en deels op de zuidelijk gelegen groenvoorziening. Zo sluit het gebied aan op omliggende structuren, maar vormt het ook een eigen geheel.

4.2 Bebouwingsstructuur en programma

De woningen in het plan zijn zoveel mogelijk georiënteerd op de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing. De voorgevellijnen van de in het plan opgenomen woningen aan de Gestelsestraat bevinden zich op vergelijkbare afstand van de weg als de reeds aanwezige bebouwing, zodat de woningen een kleine voortuin hebben met een lage haag of lage gebouwde tuinmuur tussen de weg en de tuin. Zo sluit de inrichting van de kavels aan op de bestaande structuur van de Gestelsestraat. Hier draagt de diversiteit aan woningtypologieën langs de Gestelsestraat (vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en geschakelde woningen) ook aan bij, waarbij de geschakelde woningen een rij van 3 woningen betreft. Dit is vergelijkbaar met de bestaande bebouwing en sluit dus aan op het dorpse beeld van de omgeving. In de oksel van de kruising Gestelsestraat – Prunellalaan wordt een hoekwoning gebouwd. Deze hoekwoning is georiënteerd op de Gestelsestraat maar de zijgevel aan de Prunellalaan wordt zo vormgegeven dat sprake is van een nevenoriëntatie op de Prunellalaan.

De woningen in het plan zijn waar mogelijk met de achterkanten tegen elkaar gesitueerd, zodat de woonwijk extrovert is ingericht. Overige functies, zoals parkeren, zijn zoveel mogelijk aan de achterkant en zijkanten van woningen gesitueerd, zodat geparkeerde auto's zich niet direct in het zicht van de bestaande en nieuwe woningen bevinden. De door groen omzoomde parkeerhofjes dragen hier ook aan bij.

In het plan is een aanzienlijke hoeveelheid groen opgenomen. Dit zorgt er mede voor dat het plan aansluit op het groene en dorpse beeld van de omliggende structuren. Centraal in het plan liggen twee parkeerhofjes en de door het plangebied getrokken weg. Zowel voor de parkeerhofjes als voor de woonstraat geldt dat ze worden omgeven met bomen. De groene signatuur van het plangebied wordt verder versterkt doordat aan de zuidkant van het plan een groene ruimte wordt gerealiseerd. Zo is het plangebied in een groene omgeving geplaatst.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Prunellalaan. Daarnaast zal de woonstraat die door het plangebied loopt aansluiten op de woningbouwontwikkeling ten zuiden van het plangebied. Binnen deze woningbouwontwikkeling zal een ontsluiting op de Gestelsestraat worden gerealiseerd, zodat voorliggend plan indirect ook ontsluit op de Gestelsestraat.

4.3 Beeldkwaliteit

Voor de invulling van de locatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat integraal onderdeel uit gaat maken van de Welstandsnota Waalre 2013. In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat het uitgangspunt voor de toekomstige beeldkwaliteit van het plangebied is om aan te sluiten op de bestaande, dorpse en groene omgeving en de historische context van het gebied. Dit gebeurt op diverse fronten. Zo zal de lintbebouwing langs de Gestelsestraat worden voortgezet met een eigentijdse interpretatie en zal hier gekozen worden voor een in dichtheid verstedelijkte lintbebouwing, waarbij gedacht wordt aan een afwisselende massaopbouw en gevarieerde architectuur. Er is sprake van verspringende goothoogten en nokhoogten per blok en verspringende rooilijnen tussen blokken.



figuur 9. Uitsnede beeldkwaliteitsplan De Keizer

Achter de lintbebouwing wordt tot een duidelijke architectonische eenheid gekomen, zie figuur 9. Om aan te sluiten op de dorpse uitstraling van de omgeving zal het karakter van de buurt per blok onderscheidend uitgewerkt worden in de materialisering, kleur en architectuur, waarbij toch sprake zal zijn van een duidelijke eenheid. Bij de architectonische uitwerking zal sprake zijn van kwaliteit. Zo zullen waar de zijtuinen grenzen aan de openbare ruimte de erfafscheidingen als onderdeel van de woningen worden ontworpen. In de straten zal veel groene ruimte worden opgenomen. De woningen worden gerealiseerd in een parkachtige omgeving met veel groene elementen. In het centrum van de ontwikkeling wordt een groene ruimte gerealiseerd. Dit geeft de locatie een groen hart en zorgt voor aansluiting bij de ontwikkeling aan de zuidkant. Direct rondom het groene binnengebied wordt voor iets meer afwijkende variëteit gekozen.



figuur 10. Referentiebeelden beeldkwaliteitsplan De Keizer

In aansluiting op de omgeving en de bestaande architectuur van Waalre wordt de baksteen toegepast als het dominante materiaal bij de realisatie van de woningen, zie figuur 11. Aan het lint en eventueel de Prunellalaan wordt gekozen voor een variërende hoofdkleur per bouwmassa. In de kern van het plan wordt gekozen voor een terughoudend kleurenpalet zodat een duidelijke samenhang ontstaat. Tintverschillen worden zorgvuldig afgestemd zodat een samenhang in diversiteit ontstaat.



figuur 11. Voorbeeld materiaalgebruik beeldkwaliteitsplan De Keizer

4.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt direct ontsloten op de Prunellalaan. In zowel de Prunellalaan als de Gestelsestraat geldt het 30 km/h regime. De Prunellalaan tegenover het plangebied heeft voornamelijk een woonfunctie. Dit geldt ook voor de nabijgelegen Gestelsestraat waarop het plangebied in de toekomst mogelijk indirect ontsluit via de zuidelijk gelegen ontwikkellocatie. Door de realisatie van voorliggend plan zal het lichte verkeer in de Prunellalaan, Gestelsestraat en Schoonoordstraat met ca. 135 verkeersbewegingen per etmaal toenemen. Uit door de gemeente Waalre aangeleverde gegevens blijkt dat de huidige intensiteit per etmaal 400 verkeersbewegingen bedraagt ter plaatse van de Prunellalaan en Schoonoordstraat en tussen 400 en 500 op de Gestelsestraat. Door de realisatie van het woongebied zal het lichte verkeer in de straat toenemen. Het plangebied is goed ontsloten vanaf de Eindhovenseweg en de Gestelsestraat. De voornoemde straten kunnen, gezien de verkeersintensiteiten, de extra verkeersbewegingen goed verwerken.

De verkeerscijfers worden nader onderbouwd op basis van het verkeersonderzoek dat momenteel wordt opgesteld.

Parkeren

Er worden in het plangebied meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan benodigd is om aan de parkeernorm van de gemeente (1,5 parkeerplaatsen per woning) te voldoen. In totaal dienen 50 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

In het plan worden 62 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan worden er ter plaatse van de vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen 19 (deels) op eigen perceel gerealiseerd. De overige benodigde parkeerplaatsen voor deze woningen en de rijwoningen bevinden zich in de openbare ruimte. Er zijn twee parkeerhofjes opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Daarnaast bevinden zich langs de randen van het plangebied diverse langspaarkeerplaatsen. In totaal worden 43 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Hiermee wordt de parkeerdruk in de directe omgeving enigszins verlicht.

5 Milieuaspecten

In de Algemene wet bestuursrecht is in artikel 3.2 opgenomen dat ‘bij de voorbereiding van een besluit het bestuursorgaan de nodige kennis vergaart omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen’. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek.

Daarnaast is bepaald dat, op basis van regelgeving uit het Barro, als procesvereiste dient te worden getoetst aan de ‘ladder van duurzame verstedelijking’. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan de ‘ladder duurzame verstedelijking’.

5.1 Bodem

Relevante wet- en regelgeving

In het belang van de bescherming van het milieu zijn, ten einde de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming (Wbb). De wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken zoals bijvoorbeeld stedelijke uitleggebieden, stedelijke herstructurering of herontwikkelingsopgaven, waarbij het gebruikelijk is om in de toelichting nader in te gaan op eventuele verontreinigingsituaties op basis van een bodemonderzoek.

Het huidige landelijke beleid is functiegericht. Dit houdt in dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient een bodemonderzoek duidelijk te maken of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Er wordt hierbij gestart met een analyse van historische informatie. Wanneer hieruit blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd inclusief veldwerkzaamheden. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of een eventuele sanering.

Toetsing plan

Ter plaatse van voorliggend initiatief is op 3 oktober 2016 een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) en een Nader bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat op het terrein sprake is van een drietal verontreinigingen:

- Op het westelijk terreindeel is de bodem over een oppervlakte van tenminste circa 300 m² tot 0,5 à 1 m diepte sterk verontreinigd met PCB. Ook op het oostelijke terreindeel zijn lokaal een matige en sterke verontreiniging met PCB aangetroffen. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek tonen aan dat de bovengrond van het gehele terrein licht is verontreinigd met PCB. De verontreiniging met PCB moet worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- Op drie locaties zijn sterk verhoogde gehalten aan nikkel, koper, lood en zink aangetoond. Deze worden gerelateerd aan de bijmengen met slakken. Daarnaast komen PAK's verhoogd voor. De verontreinigingen metalen en PAK hebben een diffuus heterogeen karakter en overschrijden het bodemvolume van 25 m³;
- Op het terrein is op drie monsternamelocaties asbesthoudend materiaal aangetroffen. Eén van deze locaties ligt op korte afstand van een eerder uitgevoerde asbestsanering. Op de beide andere locaties zijn losse asbesthoudende fragmenten aangetroffen waarvan vooralsnog wordt aangenomen dat het incidentele vondsten betreft. Aan te nemen is dat het gehalte asbest lokaal de interventiewaarde overschrijdt. Omdat voor asbest geen volumecriterium geldt moet worden geconcludeerd dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging met asbest.

Op basis van bovenstaande gegevens is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvoor sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. Gezien de aard van de verontreinigingen geldt dat deze niet binnen het besluit uniforme saneringen kunnen worden uitgevoerd en is er sprake van een saneringsprocedure. **Saneringsplan PM.**

5.2 Water

Inleiding

Voor voorliggende planologische wijziging is een waterparagraaf benodigd. Er is ten behoeve van voorliggend initiatief een uitgebreide waterparagraaf opgesteld, zie bijlage 9. In de waterparagraaf wordt op beknopte wijze ingegaan op de (eventuele) invloeden die de toekomstige ontwikkeling op de aanwezige waterhuishouding heeft en middels welke maatregelen / voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd. In verband met het watertoetsproces dienen de afwegingsstappen; 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' te worden doorlopen.

Het doel van het watertoetsproces is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze meewegen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding. De meerwaarde van het watertoetsproces is dat het zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit (o.a. verzilting) en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater. Een aantal zaken in de werkwijze van het watertoetsproces zijn wettelijk geborgd: de waterparagraaf en het vooroverleg. Het is wettelijk verplicht (Besluit ruimtelijke ordening) om het watertoetsproces te doorlopen bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen en projectbesluiten.

Nationaal waterbeleid

Het Waterbeleid 21^e eeuw is vooral gericht op het voorkomen van wateroverlast door neerslag. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van nieuwe plannen en kunnen mogelijke technische maatregelen worden bepaald. Deze maatregelen volgen vanuit de voorkeursvolgorde “vasthouden – bergen – afvoeren”.

In het Nationaal Waterplan (NWP) zijn voor een periode van zes jaar de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Het NWP geen uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. Het rijksbeleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met de vastgestelde Deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Deze Deltabeslissingen zijn in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het Nationaal Waterplan 2009-2015 en zijn inmiddels in het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 geïntegreerd. Het NWP is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

In mei 2011 hebben het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Unie van Waterschappen (UvW) en de Vereniging van waterbedrijven in Nederland (Vewin) het Bestuursakkoord Water ondertekend. Doel van het Bestuursakkoord Water is te blijven zorgen voor:

- Veiligheid tegen overstromingen;
- Een goede kwaliteit water;
- Voldoende zoet water.

Provinciaal waterbeleid

Het provinciaal waterbeleid is ondergebracht in het Provinciaal Milieu en Waterplan 2016 – 2021 (PMWP). Het PMWP is een kader stellende nota die op hoofdlijnen weergeeft wat de beleidsdoelen en voorgestelde aanpak zijn. Het PMWP is ook een toetsingskader op het gebied van water voor de taakuitoefening van lagere overheden.

In de verordening Ruimte geeft de provincie handvaten en uitvoeringsinstrumenten om haar doelen voor het thema water te bereiken. De verordening schrijft voor dat bij bestemmingsplannen waar wateraspecten een rol spelen de waterbeheerder om advies moet worden gevraagd.

Met de Provinciale milieuverordening (PMV) wil de provincie het grondwater beschermen om te zorgen dat het grondwater dat wordt gebruikt voor het drinkwater nu én in de verre toekomst schoon blijft. Daarom zijn sommige activiteiten niet toegestaan. Andere activiteiten en werkzaamheden zijn wel toegestaan als de bodem voldoende wordt beschermd.

Om dit te beoordelen zal voorafgaand aan de activiteiten een melding gedaan worden bij de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB). De ODZOB voert namens de provincie de bescherming uit. Bij bepaalde activiteiten is een individueel advies nodig. Een melding is in ieder geval nodig:

- Wanneer een bron of boorput wordt aangelegd die dieper gaat dan drie meter;
- Wanneer werkzaamheden in de grond worden uitgevoerd (bijvoorbeeld graven of funderen) die dieper gaan dan drie meter;
- Wanneer grond wordt aangebracht of verplaatst, dan gelden strenge kwaliteitseisen;
- Wanneer regenwater van gebouwen of verharding wordt geïnfiltreerd.

In de melding zal in ieder geval een beschrijving van de activiteit nodig zijn en de manier waarop de initiatiefnemer de bodem beschermt.

Beleid waterschap De Dommel

Voor de gemeente Waalre is het Waterschap De Dommel de voerende kwaliteits- en kwantiteitsbeheerder. Inrichtingen van waterhuishoudingen voor ruimtelijke plannen worden door deze instantie getoetst en gekeurd. Voor nieuwbouw geldt dat het “schone” regenwater van het “vuile” huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater dient in overleg met de gemeente aangesloten te worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving van de planontwikkeling.

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt ‘hydrologisch neutraal ontwikkelen’. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

- 1) hergebruik;
- 2) vasthouden / infiltreren;
- 3) bergen;
- 4) afvoeren naar oppervlaktewater;
- 5) afvoeren naar de riolering.

In de waterparagraaf is opgenomen voor welke optie is gekozen in voorliggend initiatief en is beargumenteerd waarom voor deze optie is gekozen. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang. Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.

Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitstrits, 1. Schoonhouden 2. Scheiden 3. Zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Naast het beleid van het waterschap stellen gemeenten vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.

Beleid gemeente Waalre

Het waterbeleid van de gemeente is vastgelegd in het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2018 – 2022 (vGRP). In het vGRP wordt beschreven wat het gemeentelijk beleid is ten aanzien van hemelwater, afvalwater en grondwater. Ten opzichte van het vorige vGRP zijn er belangrijke wijzigingen in het beleid. In het vGRP is een aantal wijzigingen aangebracht in het beleid. De belangrijkste zijn:

- Water op straat wordt niet meer als een urgent probleem gezien, mits het niet in de woning komt;
- Er wordt op grotere schaal gebruik gemaakt van reparatie van de riolering;
- Bij grondwateroverlast wil de gemeente verder gaan dan de wettelijke eisen.

Bij in- en uitbreidingen boven 2.000 m² verwijst de gemeente in het vGRP naar de Keur van waterschap De Dommel. Voor nieuwbouwprojecten is in de huidige bouwverordening opgenomen dat vuilwater en hemelwater gescheiden moeten worden aangeleverd. Voor nieuwbouw geldt verder dat bij in- en uitbreidingsplannen verplicht wordt dat het hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt, tenzij aangetoond wordt dat infiltratie niet mogelijk is en het niet doelmatig is. Dit kan betekenen dat het hemelwater uiteindelijk toch via de (gescheiden) riolering afgevoerd moet worden.

Gebiedskenmerken locatie

Het plangebied is ruim een hectare groot. De hoogteligging van het plangebied varieert tussen circa 19,95 m + NAP in het westelijke gedeelte tot circa 19,70 m + NAP in het oostelijke gedeelte. De maaiveldhoogte loopt af richting het beekdal van de Tongelreep. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Op circa 200 meter ten Oosten van het plangebied loopt de Tongelreep.

Het gebied is meer dan 2,5 jaar onverhard, voorheen was er bedrijfsbebouwing aanwezig in het gebied. Voor waterschap De Dommel is het ijkpunt dat het gebied 100% onverhard is. Omdat aan de rand van het plangebied een stuk openbaar gebied wordt heringericht (parkeren en trottoir) is deze deels meegenomen in de bepaling van het verhard oppervlak. Het verhard oppervlak van de huidige en de toekomstige situatie is in onderstaande tabel aangegeven.

Oppervlakten	Huidig aantal m ²	Toekomstig aantal m ²	Toename aantal m ²
Daken	0	2.160	2.160
Terreinverharding openbaar	678	3.244	2.566
Terreinverharding particulier	0	1.571	1.51
Onverhard openbaar	10.169	1.447	
Onverhard particulier	0	2.425	
Totaal	10.847	10.847	6.297

In bovenstaande oppervlaktes is aangenomen dat naast de dakverhardingen en de inritten ca. 30% van de tuinen worden verhard. In totaal komt dit neer op circa 60% verharding over het uitgeefbaar terrein. De toename van het verhard oppervlak bedraagt in totaal 6.297 m².

Bodemopbouw

De bodem kent een opbouw met overwegend fijn zand. Plaatselijk kan een leemlaag voorkomen. In het boorprofiel in het plangebied (hoek Prunellalaan/Gestelsestraat) is een leemlaag geconstateerd op circa 18 à 19 meter onder maaiveld. Deze leemlaag geeft geen belemmering voor de verdere uitwerking van een infiltratiesysteem.

In augustus 2018 is door Lankelma een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd, met als hoofddoelen het inzichtelijk maken van de infiltratiecapaciteit en het bepalen van de maatgevende grondwaterstanden. Via 6 boringen is vastgesteld dat de bodem tot minimaal 5,0 m-mv bestaat uit zand, waarbij de bovengrond met name is samengesteld uit zwak ziltig zand, matig fijn. De waterdoorlatendheid (k-waarde) van de bodem is geclassificeerd als goed tot zeer goed, met k-waarden van minimaal 2,6 tot 8 m/dag in de onverzadigde zone en 7 tot 13 m/dag in de verzadigde zone. Op basis van het onderzoek van Lankelma wordt de k-waarde in de onverzadigde zone aangenomen op 3,0 m/dag.

Grondwater

Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Voor zover bekend zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwateronttrekkingen die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming.

Op basis van het onderzoek van Lankelma is een inschatting gemaakt van het grondwaterregime:

- Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG): 18,6 m + NAP;
- Gemiddelde grondwaterstand (GMG): 18,0 m + NAP;
- Gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG): 17,4 m + NAP.

Afvalwater

In de plansituatie zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd, waarbij het afvalwater via een vuilwaterriool wordt aangesloten op het omliggende gemengde rioolstelsel in de Prunellalaan en de Gestelsestraat. Het rioolstelsel heeft voldoende capaciteit voor de afvoer van vuilwater afkomstig uit het plangebied.

Hemelwater en waterberging

De toename van verhard oppervlak is 6.297 m². Omdat de uitbreiding groter is dan 2.000 m², maar kleiner dan 10.000 m² geldt de rekenregel uit de Algemene Regel (artikel 15 Keur) om de compensatie te berekenen. De gemeente geeft in het vGRP 2018 – 2022 aan dat de Keur van toepassing is.

De berekening is als volgt: benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m). Voor stedelijk gebied geldt een gevoeligheidsfactor van 1,0. Hiermee komt de benodigde compensatie voor de ontwikkeling op 6.297 m² x 1,0 x 0,06 m = 378 m³ (afgerond).

De compensatie wordt gerealiseerd middels een IT-riool rond 315 mm welke in een lavakoffer wordt gelegd (afmetingen 2,12 meter breed en 1,12 meter breed). De berging van het systeem, gerekend boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand bedraagt 272 m³ ofwel 43 mm. De infiltratiecapaciteit van het systeem bedraagt bij volle vulling circa 31 m³/uur ofwel 4,9 mm/uur. Door deze goede infiltratiecapaciteit wordt de overige 17 mm (60 mm +/- 43 mm) ruimschoots verwerkt door infiltratie in de bodem. Na het eerste uur (43 mm) is de maximaal te verwerken hoeveelheid 4 mm in 1 uur. De infiltratiecapaciteit is hoger, namelijk 4,9 mm/uur. Hiermee voldoet het watersysteem aan de gestelde eisen.

Het is van belang om het plangebied klimaat adaptief in te richten. Het hemelwater wat binnen het plangebied valt, zal binnen het plangebied worden vastgehouden. De drempelhoogtes van de woningen dienen bij voorkeur minimaal 20 tot 25 centimeter hoger te liggen dan de ashoogte van de aanliggend weg. Hiermee wordt voorkomen dat bij zware regenbuien water vanuit de weg een woning binnenstroomt. Het toepassen van een traditioneel bakprofiel in de wegen (toepassen trottoirbanden) heeft de voorkeur, zodat er ook een extra berging is binnen het wegprofiel.

Voorkomen vervuiling grondwater

Omdat de waterbergingsvoorzieningen bij voorkeur zoveel mogelijk worden geledigd door infiltratie, dient de grondwaterkwaliteit te worden gewaarborgd. Hierdoor zal in het plan gebruik worden gemaakt van niet uitloogbare bouwmaterialen (dus geen koper, zink, lood en bitumen). Staal, aluminium en zink voorzien van een duurzame coating kunnen wel worden toegepast. Hierbij ontstaan geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen).

Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en/of reinigingsmiddelen is niet toegestaan binnen het plangebied. Verder is het in beperkte mate toegestaan tijdens gladheid door bevriezing of sneeuwval zout als gladheidsbestrijdingsmiddel op de bestrating en parkeerplaatsen toe te passen. Zand als alternatief is bij toepassen van een bergende fundering geen optie.

De kolken op openbaar gebied, maar ook kolken of lijngoten op particulier terrein mogen enkel gebruikt worden voor de afvoer van hemelwater.

5.3 Cultuurhistorie

Relevante wet- en regelgeving

Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient opgenomen te hoe wordt omgegaan met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Er dient hierin aandacht te worden geschonken aan de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Zowel de provincie Noord-Brabant als de gemeente Waalre hebben beleid geformuleerd ten aanzien van Cultuurhistorie. In onderstaande paragrafen is het beleid toegelicht en is het voorliggend initiatief hieraan getoetst.

Provinciaal beleid

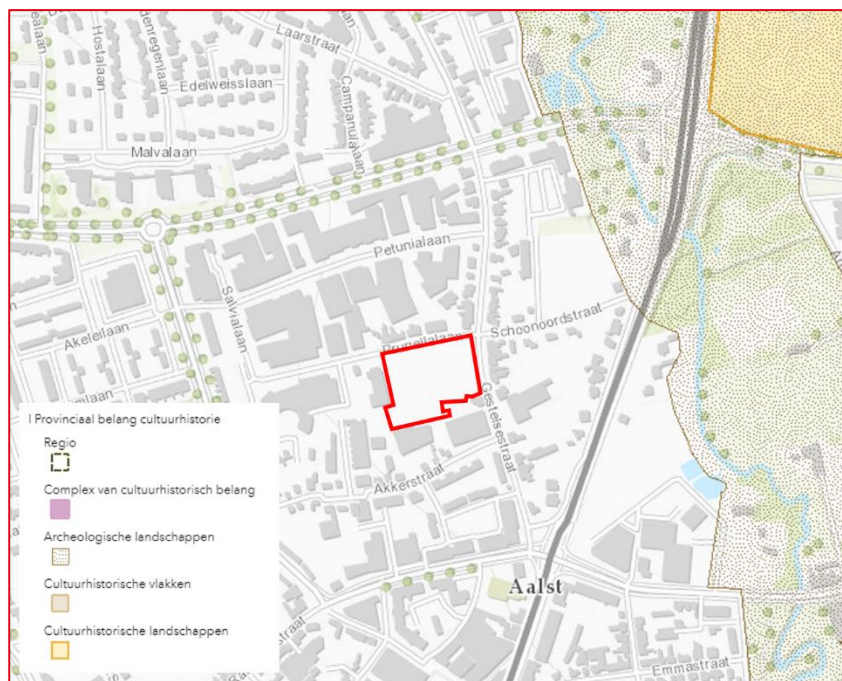
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft samen met omliggende gemeenten een erfgoedkaart opgesteld. Hierop zijn cultuurhistorische waarden aangeduid. In het beleid is opgenomen dat cultuurhistorische waarden die worden gezien als belangrijk element van de regionale identiteit het verdienen om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken.

Toetsing plan

In de onderstaande uitsnede van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) is het plangebied in het rood aangeduid.



figuur 12. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Uit figuur 12 blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een Provinciaal belang met betrekking tot cultuurhistorie.

Uit onderstaande uitsnede van de gemeentelijke erfgoedkaart (figuur 13) blijkt dat het plangebied binnen een 'gebied met zeer hoge cultuurhistorische waarde' ligt. Daarnaast is de Gestelsestraat

aangeduid als een historisch-geografische lijn met een hoge cultuurhistorische waarde. Deze straat wordt gezien als een belangrijk element van de lokale identiteit. De cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Aangezien het gebied op dit moment niet is bebouwd, geldt met name dat omliggende cultuurhistorische waarden als inspiratiebron dienen te worden gebruikt bij een nieuwe ontwikkeling. In het voorliggend initiatief is dit het geval. De typische, dorpse, lintbebouwing wordt voortgezet. Dit geldt voor zowel de stedenbouwkundige morfologie als de architectonische afstemming. Daarnaast zal de gehanteerde materialisatie aansluiten op de omgeving: de baksteen zal dominant zijn. Derhalve kan worden geconcludeerd dat in het voorliggend initiatief rekening wordt gehouden met cultuurhistorische waarden in het plangebied en in de naaste omgeving.



figuur 13. Uitsnede erfgoedkaart

5.4 Archeologie

Relevante wet- en regelgeving

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend; ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het is ondertekend. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden. Met ingang van juli 2016 is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2021 in werking zal treden.

Op basis van de huidige wetgeving zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Derhalve heeft de gemeente Waalre de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt op een gemeentelijke Erfgoedkaart. Daarnaast is in de wetgeving opgenomen dat gemeenten archeologiewetgeving moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op dienen te nemen op de plankaart en ze te beschermen middels regels.

Toetsing plan

Volgens het bestemmingsplan Aalst uit 2013 heeft het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie'. De begrenzing van de bestemmingsplanzones is afgeleid van de archeologische beleidskaart van de gemeente Waalre. Op deze beleidskaart is het plangebied gekarteerd als een "categorie 3: hoge verwachting en historische linten" evenals als een archeologisch monument. Dit betekent vanuit het bestemmingsplan 'Aalst', dat in het plangebied een archeologische onderzoeksplicht geldt bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm –Mv. De voorgenomen ingrepen in het plangebied, de bouw van een aantal woningen, overschrijdt deze onderzoeksgrenzen. Daarmee zijn de voorgenomen ingrepen in het plangebied onderzoeksplichtig. Derhalve is een archeologisch vooronderzoek in het plangebied uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Het rapport beschrijft de resultaten van het archeologisch vooronderzoek in het plangebied en voorziet in de in het bestemmingsplan opgenomen onderzoeksplicht.

Uit het vooronderzoek is gebleken dat het plangebied op de flank van een dekzandrug ligt, op de gradiënt richting het dal van de Tongelreep. De top van het aanwezige dekzand is verploegd tijdens de aanleg van een akker op het plaggendek in het plangebied. De top van het plaggendek is verstoord geraakt bij de egalisatie in de 20^e eeuw, noodzakelijk voor de bouw van de voormalige houtzagerij.

Doordat de top van het dekzandprofiel is opgenomen of verploegd, is de kans op het aantreffen van intacte archeologische waarden uit de periode Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen laag. Diep reikende sporen zoals haard- of paalkuilen kunnen echter wel worden verwacht. Op basis van de verstoring van de top van het plaggendek ten gevolge van de bouw van de houtzagerij is een lage verwachting op het aantreffen van intacte archeologische resten uit de periode Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd vast te stellen. Ook uit deze periode kunnen echter nog diepliggende sporen als paalkuilen of beerputten verwacht worden. De verwachting op dergelijke sporen is als middelhoog vast te stellen.

Deze diepliggende sporen kunnen vanaf de onderzijde van het plaggendek worden aangetroffen, vanaf een diepte van 40 cm -Mv. Daarmee worden deze diepliggende sporen waarschijnlijk bedreigd door de voorgenomen ingrepen in het plangebied.

Uit het bovenstaande volgt een advies om aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren om inzicht te verkrijgen in de aan- of afwezigheid van deze sporen. Dit onderzoek dient te geschieden in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek – Waarderende fase, door middel van Proefsleuven (IVO-P).

Proefsleuvenonderzoek PM

5.5 Flora en fauna

Relevante wet- en regelgeving

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als

uitgangspunt gediend. De Wet natuurbescherming is een samenvoeging van de drie oude wetten Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie oude wetten. Deze natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming bestaat uit de bescherming van Natura 2000 gebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en houtopstanden en de Programmatische aanpak stikstof (PAS). Per Natura 2000-gebied zijn (instandings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk kunnen zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend. Hierbij wordt het 'Nee, tenzij' principe gebruikt.

De bescherming van NNN wordt in de AmvB, als onderdeel van de Wet Ruimtelijke Ordening, geborgd. De Provincie is verantwoordelijk voor de aanwijzing, begrenzing en de doelstellingen van de NNN-gebieden in een verordening (vaak natuurbeheerplan). De provinciale verordening bevat tevens regels voor bestemmingsplannen in de NNN. Het ruimtelijke beleid voor het NNN ken het "nee, tenzij" principe en is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke waarden en kenmerken' van het NNN.

De bescherming van houtopstanden richt zich op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen gelegen buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod.

De PAS heeft betrekking op 118 Natura 2000-gebieden met voor stikstof gevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten. De PAS is van toepassing op activiteiten, evenementen en ruimtelijke ingrepen die een toename van stikstof kunnen veroorzaken binnen de begrenzing van een PAS-gebied.

Soortenbescherming

Het doel van de Wet natuurbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De algemene zorgplicht die geldt is dat men bij werkzaamheden met mogelijk negatief effect op planten en dieren, maatregelen dient te nemen (binnen wat redelijkerwijs van men verwacht kan worden) om onnodige schade aan planten of dieren te voorkomen. De Wet natuurbescherming onderscheidt drie verschillende beschermingsregimes, met elk hun eigen verbodsbepalingen. De eerste twee categorieën zijn gebaseerd op de door de Europese Unie opgestelde Vogelrichtlijn (uit 1979) en Habitatrichtlijn (uit 1992). Het derde beschermingsregime betreft soorten die niet op Europees niveau beschermd zijn, maar wel op nationaal niveau (aangeduid als "andere soorten").

- 1) Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn (Wnb-vrl, artikel 3.1) Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels. Van alle inheemse vogelsoorten zijn de nesten gedurende het broeden beschermd.
- 2) Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn (Wnb-hrl, artikel 3.5) Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, bijlage I en II van het Verdrag van Bern en bijlage I van het Verdrag van Bonn.
- 3) Beschermingsregime andere soorten (Wnb-andere soorten, artikel 3.10) Dit zijn soorten die genoemd zijn in bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. De beschermde status van soorten in dit beschermingsregime kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij de provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Toetsing plan

In de bij dit bestemmingsplan als bijlage 3 gevoegde quickscan natuurwetgeving is inzichtelijk gemaakt of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis die hebben voor de verdere uitvoering. Tevens is bekeken of er door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden.

Gebiedsbescherming

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied zich in de nabijheid van een gebied bevindt dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand 2,0 kilometer ten westen van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux". Het Natura 2000-gebied betreft een vogel- en habitatrichtlijngebied en PAS-gebied. Het plangebied is gelegen binnen de mogelijke effectenafstand voor stikstofdepositie. De voorgenomen wijziging van de gebruiksfunctie van het plangebied zal leiden tot een toename in uitstoot van stikstofdepositie door verkeersbewegingen. Op basis hiervan zijn significant negatieve effecten door stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet uit te sluiten. Derhalve is met het rekenprogramma AERIUS een berekening uitgevoerd. Hier komt uit naar voren dat het plan geen significante bijdrage oplevert. Hierdoor staat vast dat er vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen gelden. Ook andere versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling namelijk niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal natuurnetwerk of Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNN betreft de waterloop de Tongelreep ten westen van het plangebied en is aangeduid als het type 'Beek en Bron (N03.01)'. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien het beoogde plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNN en geen verbindende functie vervult, zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuurwerk of Natuurnetwerk Brabant is geen sprake. In het plangebied staan geen beschermde houtopstanden.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor beschermde (vaat)planten aanwezig. Een ontheffing van de Wnb en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

In het plangebied is het mogelijk dat algemene vogelsoorten tot broeden komen (broedtijd circa half maart tot en met half juli). Broedende vogels in en direct rond het plangebied mogen niet verstoord worden met de voorgenomen planontwikkeling. Versturende activiteiten zoals rooi- of sloopwerkzaamheden dienen daarom gestart te worden buiten de broedperiode. Broedende vogels in en direct rond het plangebied mogen niet verstoord worden met de voorgenomen planontwikkeling. Versturende activiteiten zoals rooi- of sloopwerkzaamheden dienen daarom gestart te worden buiten de broedperiode.

Tijdens het veldbezoek is specifiek aandacht besteed aan de aanwezigheid van roofvogels en rust- en verblijfplaats van deze roofvogels. Nesten van in bomen broedende jaarrond beschermde (roof)vogels en gebouwbewonende jaarrond beschermde vogelsoorten (zoals kerkuilen en hun roestplaatsen) zijn ten tijde van het oriënterend veldbezoek niet waargenomen. De mogelijkheid bestaat dat (roof)vogels op een andere manier gebruik maken van het plangebied, bijvoorbeeld als foerageergebied en/of als vaste aanvliegroute tussen verblijfplaats en foerageergebied. Het aantasten van het foerageergebied en/of groene elementen zal gezien de aard van de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen negatieve invloeden uitoefenen op het leefgebied van (roof)vogels en er is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de omgeving van het plangebied.

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Verwacht wordt dat enkele soorten waarvoor door de provincie Noord-Brabant vrijstellingen is verleend zoals haas,

konijn en aantal muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoeklocatie. De eekhoorn zal sporadisch gebruik kunnen maken van het plangebied, maar het plangebied vervult geen cruciaal onderdeel van het leefgebied gezien het gebruik als maïsland en grasland. Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen onderzocht. Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig, de oorspronkelijke bebouwing is reeds gesloopt. Het voorkomen van rust- en verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen is daarom niet aan de orde. De in het gebied aanwezige groene lijnelementen kunnen echter wel gebruikt worden als vliegroute of foerageergebied.

Derhalve is in een nader onderzoek vastgesteld of vleermuizen daadwerkelijk gebruik maken van het terrein. Dit onderzoek is als bijlage 4 aan dit bestemmingsplan gehecht. Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied door enkele gewone dwergvleermuizen wordt gebruikt om te foerageren of voorbij te vliegen. Daarnaast vliegen er enkele rosse vleermuizen op grote hoogte en laatvliegers voorbij. Aangezien het om enkele foeragerende gewone dwergvleermuizen gaat kan uitgesloten worden dat het om essentieel foerageergebied gaat. Daarnaast zijn in de omgeving verschillende andere foerageergebieden voor vleermuizen aanwezig, zoals bomenlanen, weilanden en bosranden. Een negatief effect op foeragerende vleermuizen wordt uitgesloten.

Wat betreft vliegroutes is sprake van enkele passerende gewone dwergvleermuizen, rosse vleermuizen en laatvliegers die geen route volgden over het terrein, maar vanuit verschillende richtingen en naar verschillende richtingen gingen. Derhalve kan worden uitgesloten dat de aanwezige bomen op het terrein een essentiële vliegroute zijn. Daarnaast zijn er in de omgeving verschillende andere groenstroken aanwezig die gebruikt kunnen worden door vleermuizen als vliegroute. Hierbij kan gedacht worden aan bomenlanen en bosschages. Een negatief effect op vliegroutes van vleermuizen kan worden uitgesloten. Een ontheffing in het kader Wet natuurbescherming is niet nodig.

5.6 Geluid

Relevante wet- en regelgeving

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met woningen, geluidsgevoelige gebouwen, nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh) en dat er, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wet geluidshinder

Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidsgevoelige bestemmingen. De geluidsbelasting dient per gezoneerde weg te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden. Daarnaast is een akoestisch onderzoek noodzakelijk bij de reconstructie van wegen indien binnen het invloedsgebied van de reconstructie van de weg geluidsgevoelige bestemmingen gelegen zijn.

Artikel 74 Wgh geeft aan dat zich langs alle wegen geluidszones bevinden, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximale snelheid geldt van 30 km/uur. De geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen dient voor de betreffende gezoneerde wegen te worden getoetst aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB.

Indien de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt overschreden dient beoordeeld te worden of geluidsbeperkendemaatregelen mogelijk c.q. doelmatig zijn. Als maatregelen niet mogelijk c.q. doelmatig zijn, dient door het bevoegd gezag een hogere waarde te worden vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkeling bevindt zich in stedelijk gebied en betreft nieuwbouw. De maximaal vast te stellen hogere waarde bedraagt 63 dB.

Wet ruimtelijke ordening

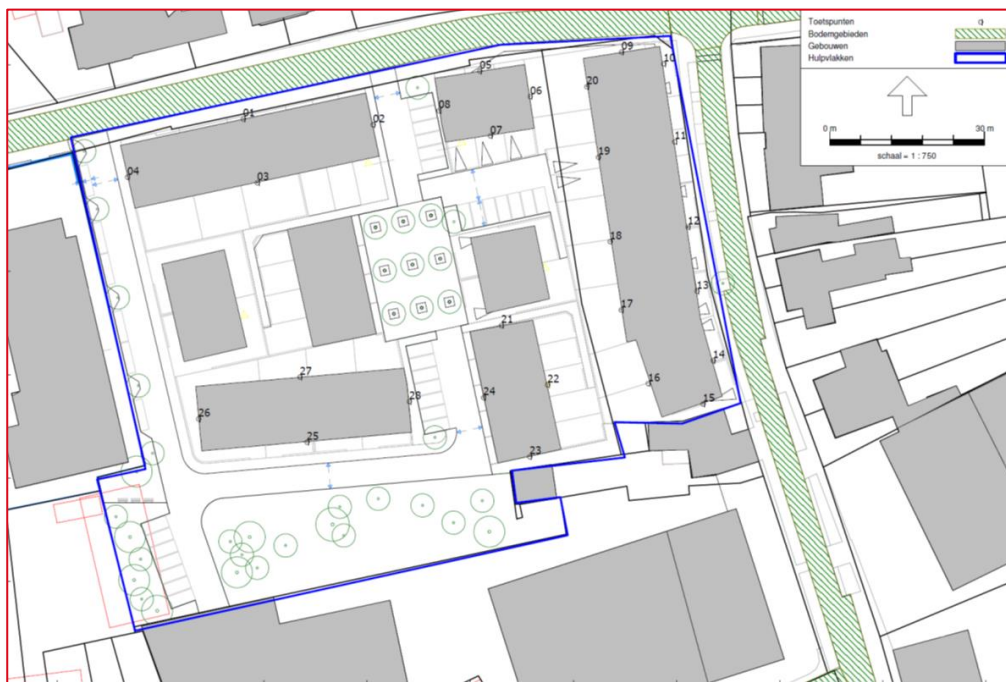
Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat inzichtelijk te worden gemaakt bij o.a.:

- nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen nabij bestaande wegen;
- bestaande geluidsgevoelige bestemmingen nabij nieuwe wegen.

Het akoestisch klimaat wordt bepaald door alle aanwezige geluidsbronnen samen. In dat kader dienen ook de niet gezoneerde wegen bij de beoordeling te worden betrokken. Aangetoond dient te worden dat als gevolg van de gecumuleerde geluidsbelasting geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat. Een wettelijk grenswaarde is hierbij niet aan de orde.

Toetsing plan

De voorgenen ruimtelijke ontwikkeling is getoetst aan de genoemde wet- en regelgeving, zie bijlage 5. Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling voorziet in de realisatie van nieuwe woningen binnen een geluidzone voor wegverkeer. Het plangebied ligt binnen de zone van de N69. Voor de toetsing aan de grenswaarden geldt voor de N69 een aftrek van 5 dB.



figuur 14. Toetspunten akoestisch onderzoek

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de woningen voldaan wordt aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De geluidbelasting bedraagt maximaal 43 dB. Aangezien het vaststellen van een hogere waarde in de voorliggende situatie niet aan de orde is, is ook cumulatie in het kader van de Wgh niet aan de orde. Ook een onderzoek in het kader van het Bouwbesluit 2012 is niet noodzakelijk, de geluidwering van de gevels dient te voldoen minimaal aan de standaard eis van 20 dB.

Voor een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijk ordening zijn de volgende wegen relevant:

- N69;
- Prunellalaan;

- Gestelsestraat;
- Akkerstraat;
- Schoonoordstraat;
- Klaprooslaan.

Uit de beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening blijkt dat de kwaliteit van de akoestische omgeving geclassificeerd kan worden als redelijk tot zeer goed. Aangetoond is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Na uitvoering van het akoestisch onderzoek is het stedenbouwkundig plan gewijzigd. Uit de in het onderzoek opgenomen classificatie in het kader van de beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, blijkt dat de meetpunten op de voorgevels aan de Prunellalaan en de voorgevels aan de Gestelsestraat geclassificeerd worden als 'redelijk'. De overige meetpunten in het plangebied worden geclassificeerd als 'goed' of 'zeer goed'. De betreffende meetpunten aan de Prunellalaan en de Gestelsestraat zijn gesitueerd aan de rand van in het onderzoek gehanteerde bouwvlakken, zoals blijkt uit figuur 14.

Aangezien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de woningen die niet direct aan de Prunellalaan of de Gestelsestraat liggen laag is, hebben beperkte wijzigingen in het stedenbouwkundigplan niet een dermate invloed op de geluidsbelasting dat de beoordeling minder positief is bij het nieuwe stedenbouwkundige plan.

Voor de woningen aan de Gestelsestraat geldt dat de voorgevels in het actuele stedenbouwkundige plan zich binnen het bouwblok bevinden dat in het onderzoek is gehanteerd, zie figuur 15. Slechts het uiterste noordoostelijke gedeelte van het in de verbeelding opgenomen bouwvlak van de meest noordelijke woning aan de Gestelsestraat ligt dichterbij de Gestelsestraat dan de buitenlijn van het in het onderzoek gehanteerde bouwvlak. De geprojecteerde woning bevindt zich echter binnen het bouwvlak.



figuur 15. Toetsvlakken akoestisch onderzoek vergeleken met de verbeelding bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan De Keizer

De woningen aan de Prunellalaan liggen in het uiteindelijke stedenbouwkundig plan verder van de Prunellalaan dan in het plan dat gehanteerd is in het onderzoek. Derhalve zal de geluidsbelasting op de gevels hier lager zijn dan uit het onderzoek naar voren komt en zal de classificatie op basis het uiteindelijke stedenbouwkundig plan minimaal gelijk en mogelijk beter zijn dan de classificatie die uit het onderzoek naar voren komt.

5.7 Bedrijven en milieuhinder

Relevante wet- en regelgeving

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

Bepaald dient te worden of de woningbouw het functioneren van de omliggende inrichtingen en voorzieningen beperkt en of ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Hiervoor kan het stappenplan als opgenomen in de VNG-brochure worden gebruikt. Het stappenplan bestaat uit de volgende stappen:

- 1) Bepaal de relevante bedrijventerreinen en bedrijfspercelen;
- 2) Bepaal op basis van het bestemmingsplan de toelaatbare milieucategorie;
- 3) Indien de milieuzones de woningen overlappen: pas het plan aan of ga na wat de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten zijn;

Toetsing plan

In de bij dit bestemmingsplan als bijlage 6 gevoegde onderbouwing bedrijfshinder is inzichtelijk gemaakt of de voorgenomen woningen op voldoende afstand liggen van nabijgelegen bedrijven. De omgeving van het plangebied kent een matige tot sterke functiemenging tussen met name wonen, inrichtingen en voorzieningen en kan daarom beschouwd worden als een gemengd gebied. In de omgeving liggen meerdere inrichtingen en voorzieningen, zie tabel 1.

Adres	Bestemming (vigerende mogelijkheden)	VNG-Categorie	Richtafstand (m)	Werkelijke afstand (m)
Prunellalaan 3-5	Bedrijf – 2	2	30 (10*)	+/- 11
Prunellalaan 12a-14	Bedrijf – 2 (aand. Categorie 3)	3.2	100 (50*)	+/- 17
Prunellalaan 2-4	Gemengd	2	30 (10*)	+/- 15
Gestel-sestraat 13-13a	Bedrijf – 2	2	30 (10*)	+/- 7

Gestel- sestraat 16	Bedrijf – 1	2	30 (10*)	+/- 25
Gestel- sestraat 28	Bedrijf – 1	2	30 (10*)	+/- 13
Trolliuslaan 7	Maatschappelijk (sporthal)	3.1	50 (30*)	+/- 50

tabel 1. Tabel: Juridisch-planologisch mogelijke bedrijven met richtafstanden

De gereduceerde richtafstanden van vrijwel alle inrichtingen reiken niet tot de gevels van de nieuwe woningen in het plangebied. Derhalve geldt voor deze functies dat ze niet onevenredig worden beperkt in hun bedrijfsvoering als gevolg van de woningbouw.

Enkel de richtafstanden van de bedrijven, gevestigd aan de Prunellalaan 12a – 14 en de Gestelsestraat 13-13a reiken tot het plangebied. Ter plaatse van de percelen Prunellalaan 12a – 14 wordt maximaal milieucategorie 3.2 mogelijk gemaakt. Voor een dergelijke bestemming geldt een richtafstand van 50 meter in gemengd gebied. Aangezien de werkelijke afstand tot de gevel van de nieuwe woningen circa 17 meter is, wordt niet voldaan aan de (gereduceerde) richtafstand. Op de bedrijfspercelen aan de Gestelsestraat 13-13a is een bedrijf in de categorie 2 mogelijk gemaakt. Hiervoor geldt een gereduceerde richtafstand van 10 meter en de werkelijke afstand bedraagt circa 7 meter.

Het bedrijf op de Prunellalaan 12a kan gerekend worden tot milieucategorie 3.2 op basis van het aspect geluid. Het bedrijf op Prunellalaan 14 valt ook vanwege het aspect geluid in milieucategorie 3.2. Beide bedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit. Wat betreft het bedrijf aan de Prunellalaan 12a, zijn maatwerkvoorschriften voor de bedrijfsactiviteiten gesteld.

In de maatwerkvoorschriften is opgenomen dat een bestaande woning aan de Prunellalaan 12 op 5 meter van het bedrijf is gelegen. Deze woning ligt in dezelfde richting als de woningen die middels voorliggend bestemmingsplan worden gerealiseerd. Het bedrijf aan de Prunellalaan 14 ligt ten westen van het bedrijf aan de Prunellalaan 12a. Ook voor dit bedrijf geldt derhalve dat de bestaande woning aan Prunellalaan 12 is gelegen op kortere afstand van het bedrijf. Deze woning is maatgevend voor de milieuruimte van deze bedrijvigheid. Derhalve kan gesteld worden dat de komst van de nieuwe woningen in het plangebied deze bedrijvigheid niet aanvullend zal beperken. Het woon- en leefklimaat van de toekomstige woningen kan als aanvaardbaar worden beschouwd, omdat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de Prunellalaan 12 eveneens voldoet aan de voorschriften.

Wat betreft de afstand van de nieuwe woningen tot het bedrijf aan de Gestelsestraat 13-13a, liggen de bestaande bouwvlakken van de woningen aan de Gestelsestraat 15 & 17 op kortere afstand van het bedrijf dan de nieuw te realiseren woningen. De bestaande bouwvlakken van de woningen zijn derhalve reeds maatgevend voor de milieuruimte van het bedrijf. Door de toevoeging van de woningen in het plan wordt het bedrijf derhalve niet aanvullend belemmerd in haar bedrijfsvoering. Belemmeringen voor de planologische procedure zijn dan ook niet aanwezig.

5.8 Externe veiligheid

Relevante wet- en regelgeving

Het landelijke beleid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Voor de beoordeling van het onderdeel externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico behorende bij een risicobron in de omgeving van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling bepalend. Het plaatsgebonden risico is een maat voor de kans van overlijden van een persoon in de omgeving van een risicobron. Door het aanhouden van voldoende afstand kan een aanvaardbaar veiligheidsniveau worden gegarandeerd. Voor het plaatsgebonden risico geldt een veiligheidscontour van $PR 10^{-6}$ per jaar. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

Een kwetsbaar object betreft woningen en o.a. gebouwen waar mensen langdurig kunnen verblijven.

Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicobron. Over de hoogte van het groepsrisico dient in sommige gevallen verantwoording te worden afgelegd. Een wezenlijk onderdeel van deze verantwoording is een beschrijving van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Daarnaast heeft de gemeente Waalre de Visie Externe Veiligheid vastgesteld (Visie Externe Veiligheid, Gemeente Waalre, opgesteld door SRE Milieudienst, 15 november 2010). De visie heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Daarbij vormt dit document een handvat om het gewenste beleid voor de verschillende risicobronnen vast te leggen. De visie van de gemeente Waalre op externe veiligheid is als volgt verwoord: 'De gemeentelijke visie ten aanzien van externe veiligheid is gericht op het behoud van het huidige veilige woon- en werkklimaat voor de burgers in Waalre, door de bestaande risicoluwe situatie te handhaven en nieuwe ontwikkelingen met verhoogde risico's uit te sluiten.'

Bij de verantwoording van het groepsrisico is ervoor gekozen om maatwerk te hanteren bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter van de snelwegen A2 en A67. Dit betekent dat per geval (dus per nieuwe ruimtelijke ontwikkeling) een beoordeling zal moeten plaatsvinden.

Toetsing plan

In de bij dit bestemmingsplan als bijlage 7 gevoegde paragraaf externe veiligheid is inzichtelijk gemaakt of de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de bovengenoemde wet- en regelgeving. In het plangebied worden kwetsbare objecten (woningen) mogelijk gemaakt. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich één risicobron. Het gaat om de A2/A67, dit betreft een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

De afstand tot het plangebied bedraagt circa 600 meter. De A2/A67 heeft een veiligheidszone van 33 meter gemeten vanaf het midden van de rijbaan en een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter. Beide contouren reiken niet tot het plangebied.

Het plangebied is gelegen buiten de zone van 200 meter, waardoor inzicht in het groepsrisico niet benodigd is. Het invloedsgebied van de A2/A67 is afhankelijk van de vervoerde stoffen. De invloedsgebieden van de stofgroepen (zeer) toxische vloeistoffen (LT1 en LT2) en zeer toxische gassen (GT4 en GT5) reiken tot het plangebied. Op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient ingegaan te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor deze stoffen.

In de bij deze toelichting als bijlage gevoegde paragraaf externe veiligheid is een verantwoording van het groepsrisico is gegeven. De veiligheidsregio Brabant Zuidoost is in het kader van het vooroverleg om advies gevraagd. Zij hebben akkoord gegeven op de paragraaf, met dien verstande dat het van toepassing verklaarde 'standaard advies' hieraan wordt toegevoegd. Het standaard advies is derhalve als bijlage 8 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Vanuit externe veiligheid gelden er geen belemmeringen voor de planvorming.

5.9 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen die planologisch relevante zijn. Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.10 Luchtkwaliteit

Relevante wet- en regelgeving

Het doel van de Wet luchtkwaliteit (opgenomen in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het besluit is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀; fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt en waar het juiste kwaliteitsniveau al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand gehouden moet worden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wet milieubeheer en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven. Getalsmatig is de ondergrens van NIBM bepaald op de realisatie van 1500 woningen en één ontsluitingsweg.

Toetsing plan

Het plan voorziet in de realisatie van 33 woningen. Hierdoor kan het plan worden gekenmerkt als een "niet in betekenende mate"-project, zoals bedoeld in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen.

5.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

Relevante wet- en regelgeving

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is bedoeld om te komen tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is het aantal treden van de ladder gewijzigd van drie naar in beginsel één trede. In artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening is het volgende opgenomen:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing plan

In voorliggend plan is sprake van een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Derhalve kan worden volstaan met een toelichting op de behoefte aan de ontwikkeling. Deze behoefte blijkt uit de afspraken die de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre in oktober 2017 hebben gemaakt over de regionale woningmarkt. In dit Afsprakenkader Wonen 2017 is opgenomen dat sprake is van een sterke groei van het aantal huishoudens in de regio. Om deze groei op te vangen dienen voldoende woningen te worden gerealiseerd. Door de gemeenten is afgesproken dat de in het afsprakenkader benoemde majeure projecten en nieuwe projecten gefaseerd worden ontwikkeld. Nieuwe projecten stemmen de gemeenten met elkaar af. Buiten deze afstemming vallen initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Aan dergelijke initiatieven, waar voorliggend plan een voorbeeld van is, wordt ruim baan gegeven. Dit betreft locaties binnen het bestaand stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale Verordening ruimte. Voorliggend plan bevindt zich in bestaand stedelijk gebied zoals opgenomen in de Verordening ruimte.

Zodoende voldoet voorliggend initiatief daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

5.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Ten behoeve van de beoordeling of mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen en dus het opstellen van een milieueffectrapportage benodigd is voor het voorgenomen nieuwe bestemmingsplan voor de ontwikkeling van De Keizer, is een 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.' opgesteld. Deze is als bijlage 10 bij deze toelichting gevoegd.

In deze notitie is omschreven wat de kenmerken van het project zijn, waar het project is gelegen en welke potentiële milieueffecten er te verwachten zijn in de situatie waarin de beoogde 33 grondgebonden woningen gerealiseerd zijn.

Uit deze aanmeldnotitie blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn. Dit betekent, dat er geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden.

6 Planopzet

In dit hoofdstuk is aangegeven hoe het in de vorige hoofdstukken beschreven beleid dat relevant is voor het plan, is vertaald naar regels in het bestemmingsplan. Met de in het bestemmingsplan opgenomen regels wordt de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied mogelijk gemaakt.

6.1 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de in de gemeente Waalre gehanteerde systematiek.

In de verbeelding zijn de bestemmingen binnen het plangebied gevisualiseerd. De vormgeving van de verschillende vlakken in de verbeelding zijn gebaseerd op de voorgenomen inrichting van het plangebied. De opzet van de verbeelding sluit aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

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

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

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

6.2 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de 'Inleidende regels'. Dit hoofdstuk omvat twee artikelen: een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en een artikel inzake de wijze van meten. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

Groen

De groene ruimte die aan de zuidkant van het plangebied komt te liggen is bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming is het mogelijk om de gronden te gebruiken voor groenvoorzieningen,

paden, speelvoorzieningen en kunstwerken, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden en waterberging.

Tuin

In de gemeente Waalre wordt een bestemmingsplansystematiek gebruikt waarbij de voortuinen en zijtuinen (tot 3 meter achter de voorgevelrooilijn) van woningen apart worden bestemd. Deze gronden krijgen de bestemming 'Tuin'. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw en voor het parkeren (ten behoeve van de bewoners van het desbetreffende perceel).

Verkeer

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

Wonen

De bestemming 'Wonen' is gelegen op de gronden waarop wordt beoogd 33 grondgebonden woningen te realiseren. Binnen deze bestemming mogen de woningen worden opgericht binnen het bouwvlak. Er is gewerkt met bouwvlakken die nauw aansluiten op de beoogde stedenbouwkundige inrichting. Per bouwvlak is op de verbeelding aangegeven wat de maximum goot- en bouwhoogte is. Ook is per bouwvlak welke type woningen daar mogen worden gerealiseerd en indien sprake is van aaneengesloten woningen is in de verbeelding opgenomen hoeveel woningen hier mogen worden gerealiseerd.

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

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

Een bestemmingsregel hoeft niet alle bovenstaande elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene aanduidingsregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

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

7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Indien een bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. In dit hoofdstuk is dit nader toegelicht.

7.2 Relevante wet- en regelgeving

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan. De betreffende bouwactiviteiten zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

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

Bovendien is een exploitatieplan benodigd wanneer locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Wanneer een gemeente alle gronden en opstallen in eigendom heeft, zelf de grondexploitatie voert en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs levert wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal.

7.3 Toetsing plan

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

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

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

8.2 Planologische procedure

Vooroverleg

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

Vóór het opstarten van de procedure is dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar **PM**.

Inspraak

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

Ter visie legging

PM

Bijlage 1. Bodemonderzoek

Prunellalaan 1, Aalst, Enviroplan, rapport 20155117/R01 d.d. 3 oktober 2016 (concept)

Bijlage 2. Archeologisch onderzoek

Aalst, Prunellalaan (ong.), Gemeente Waalre (NB). Een Archeologisch, Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect, Transect-rapport 1309 d.d. 30 juni 2017 (concept)

Bijlage 3. Quickscan natuurwetgeving

Quickscan natuurwetgeving, Prunellalaan-Gestelsestraat te Aalst, Agel, 14 juni 2018

Bijlage 4. Vleermuisonderzoek

Vleermuisonderzoek foerageergebied en vliegroutes, Prunellalaan, Waalre-Aalst, Ekoza, 26 november 2018

Bijlage 5. Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, Vleermuisonderzoek foerageergebied, Prunella-
laan-Gestelsestraat te Aalst, Agel, 20 juli 2017

Bijlage 6. Onderbouwing bedrijven en milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering, Prunellalaan-Gestelsestraat te Aalst, Agel, 14 juni 2018

Bijlage 7. Onderbouwing externe veiligheid

Paragraaf externe veiligheid, Prunellalaan-Gestelsestraat te Aalst, Agel, 14 juni 2018

Bijlage 8. Standaardadvies Veiligheidsregio

Het standaardadvies - versie mei 2017 1.0, Veiligheidsregio Brabant Zuidoost, 11 mei 2017

Bijlage 9. Waterparagraaf

Waterparagraaf, Ontwikkeling Gestelsestraat te Aalst, Ligarus, 12 november 2018

Bijlage 10. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

Aanmeldnotitie vormvrij m.e.r. De Keizer, Plan en Project, 17 december 2018