

BESTEMMINGSPLAN LOCATIE LIGTVOET AALST TOELICHTING

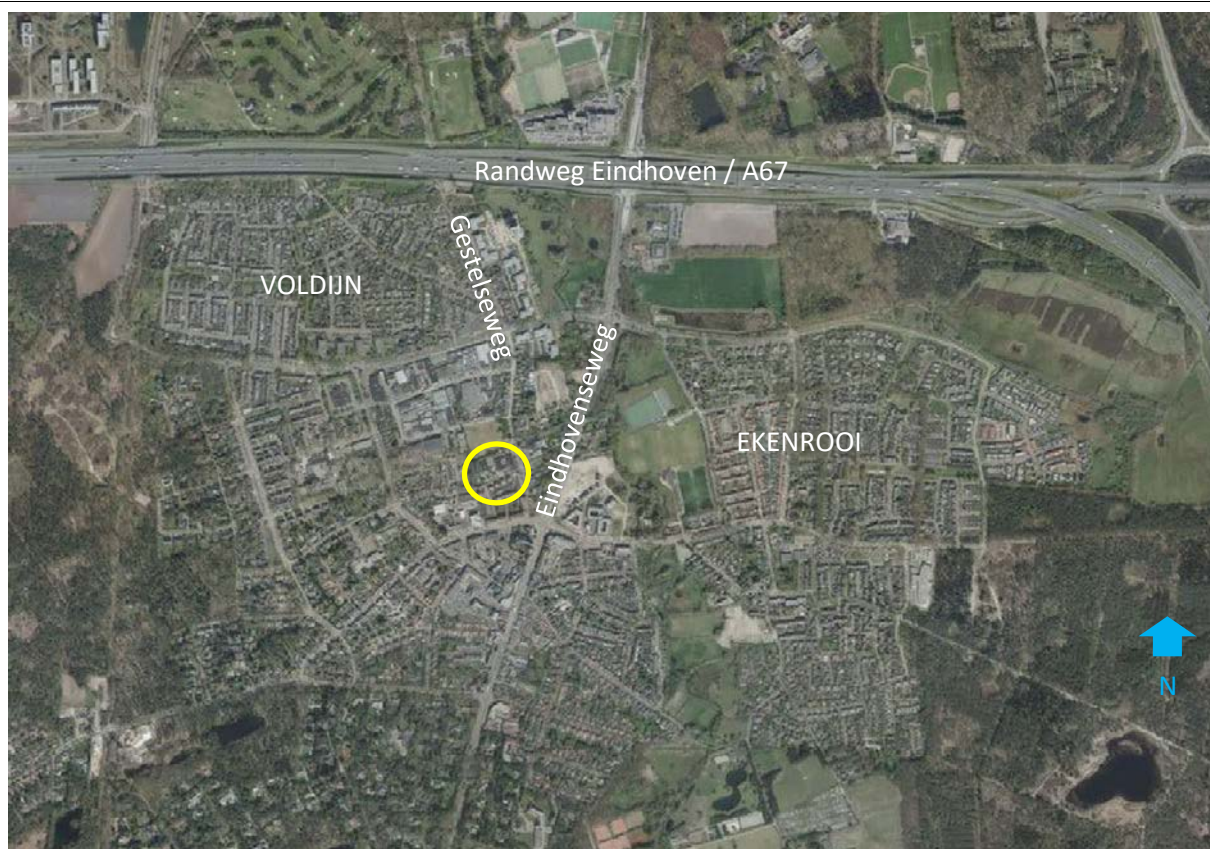


Titel:	Toelichting bestemmingsplan "Locatie Ligtfoot Aalst"
Kern:	Aalst
Gemeente:	Waalre
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.0866.BP00193-0201
Project:	17-153
Datum:	25 augustus 2020
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Ligtfoot Beheer BV
Informatie mede afkomstig van:	LSWA Architecten

- Bijlage 1. Historische ontwikkeling, Van Kerkhoff Maatwerk, 27-09-2018
- Bijlage 2. Archeologisch bureauonderzoek Gestelsestraat, Buro de Brug, 12-02-2018
- Bijlage 3. Advies Archeologische Monumentenzorg 2018-nr. 179, OD ZOB, 31-10-2018
- Bijlage 4. Verkennend bodemonderzoek Gestelsestraat, Bodex, 31-10-2017
- Bijlage 5. Nader bodemonderzoek Gestelsestraat 13 te Aalst, Bodex, 05-11-2019
- Bijlage 6. Aanvullend nader bodemonderzoek Gestelsestraat 13/13a te Aalst, Bodex, 25-08-2020
- Bijlage 7. Rioleringsplan Plan Ligtfoot, TB Infra, 25-08-2020
- Bijlage 8. Wateradvies, (PM)
- Bijlage 9. Aerius-berekeningen, Van Kerkhoff Maatwerk, 01-04-2020
- Bijlage 10. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa, M-tech, 11-06-2020
- Bijlage 11. Standaardadvies Veiligheidsregio
- Bijlage 12. Bezonningsstudie, LSWA, 13-03-2020
- Bijlage 13. Nota van beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties, 12-06-2019

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Gekozen planopzet	6
1.5 Leeswijzer	7
H2. Bestaande en beoogde situatie	8
2.1 Historie	8
2.2 Huidige situatie	8
2.3 Context: gebiedsvisie 't Hazzo	9
2.4 Stedenbouwkundig plan	11
2.5 Beoogde architectuur	12
H3. Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.4 Conclusie	22
H4. Verantwoording	23
4.1 Archeologie	23
4.2 Cultuurhistorie	25
4.3 Bodem	25
4.4 Water	26
4.5 Verkeer en parkeren	28
4.6 Natuur	30
4.7 Bedrijven en milieuzonering	33
4.8 Geluid	34
4.9 Luchtkwaliteit	34
4.10 Externe veiligheid	35
4.11 Kabels en leidingen	36
4.12 Bezonning	36
H5. Juridische planopzet	37
5.1 Plansystematiek	37
5.2 Bestemmingen	38
H6. Uitvoerbaarheid	40
6.1 Financieel	40
6.2 Maatschappelijk	40



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Begrenzing plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Waalre heeft in 2017 de gebiedsvisie 't Hazzo vastgesteld. De visie gaat in op de gevolgen van het slopen van delen van 't Hazzo en op de beoogde invulling van braakliggende en verouderde bedrijfspercelen in de omgeving. Een van de percelen in de visie ligt op de hoek van de Gestelsestraat en de Akkerstraat en omvat twee grotere bedrijfsgebouwen. De eigenaar van het perceel is voornemens de bedrijfsgebouwen te slopen en het perceel te transformeren naar woningbouw. De voorgestelde transformatie past in de gebiedsvisie.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend als Aalst 01 sectie E nummer 1919 met een oppervlakte van circa 4.700 m². Figuur 1 en 2 tonen de ligging en begrenzing van het plangebied. Figuur 3 geeft inzicht in de eigendommen rondom het plangebied.

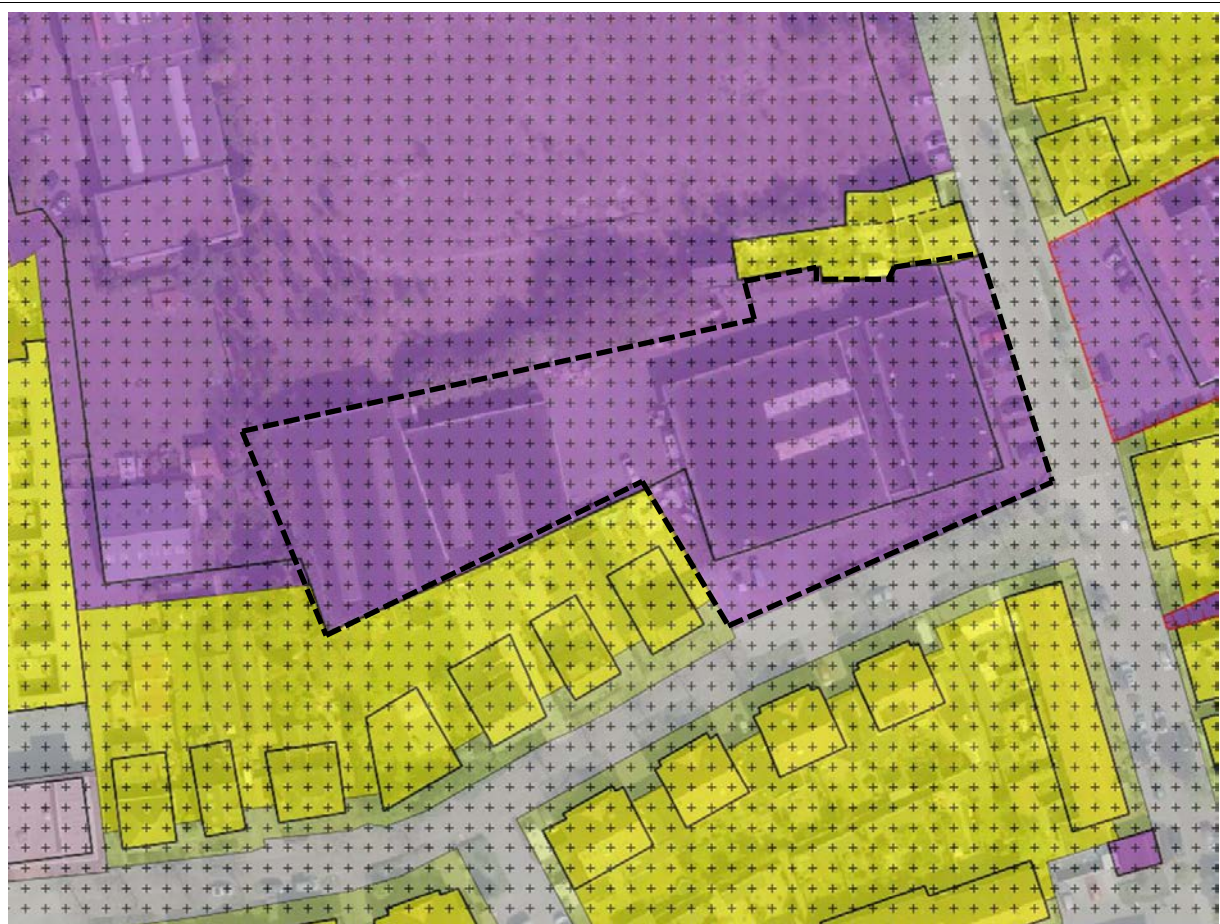


Figuur 3. Eigendomsverhoudingen rond het plangebied (geel omlijnd)

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Akkerstraat en aan de oostzijde door de Gestelsestraat. Aan de noordzijde ligt aan de zijde van de Gestelsestraat een privaat perceel met een woning annex kapperszaak en verder ligt ten noorden van het perceel een groot braakliggend terrein waar eveneens herontwikkelingsplannen voor bestaan. Voor deze plannen wordt een zelfstandige planologische procedure gevolgd. Aan de westzijde liggen diepe achtertuinten van woonpercelen aan de Akkerstraat. Een viertal woonpercelen aan de Akkerstraat heeft een minder diepe achtertuin. Het plangebied strekt zich uit achter deze vier woonpercelen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan in het plangebied is het bestemmingsplan Aalst, vastgesteld op 25 juni 2013. In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied net als het braakliggende terrein de bestemming 'Bedrijf-2'. Er is een sprake van een groot bouwvlak dat grotendeels tot aan de randen van de aangrenzende percelen reikt en waarbinnen 75% van het oppervlak bebouwd mag worden met een goothoogte van 8 meter. Ter plaatse gelden tevens de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Figuur 3 toont de uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 4. Vigerend bestemmingsplan Aalst met plangebied (zwarte onderbroken lijn)

De transformatie tot woningbouw past noch qua bestemming noch qua bouwvoorschriften in het oude bestemmingsplan. Een nieuwe, moderne juridisch-planologische regeling is noodzakelijk.

1.4 Gekozen planopzet

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is wijziging van de juridisch-planologische regeling van het plangebied noodzakelijk. De nieuwe regeling wordt vastgelegd in een bestemmingsplan voor specifiek het plangebied waar de ontwikkeling plaatsvindt. Van dit bestemmingsplan vormen de planregels en verbeelding de juridisch bindende planstukken. Deze stukken tezamen maken de herinrichting van de gronden en het gebruik voor bestaande en nieuwe functies mogelijk. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling nader toegelicht en gemotiveerd. Ook wordt hier een toelichting gegeven op de planregels en verbeelding. Samen vormen deze stukken het bestemmingsplan. Qua planopzet sluit dit aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente

Waalre, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO).

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en het plan uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan de beleidskaders en in hoofdstuk 4 aan alle voorwaarden vanuit ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Bestaande en beoogde situatie

2.1 Historie

Het plangebied is gelegen in Aalst, dat samen met het dorp Waalre de gemeente Waalre vormt. Beide dorpen hebben een wezenlijk andere ontwikkelingsgeschiedenis. Het dorp Waalre was territoriaal tot in de 19e eeuw nauw met Valkenswaard verbonden, beide heerlijkheden in het Echternachs domein. Aalst was daarentegen een dorpsheerlijkheid die te leen gehouden werd van de hertog van Brabant. Aalst is ook landschappelijk een eigen 'eiland van cultuurland', gescheiden van zijn omgeving door heidevelden, bos en beekdalen. De heide vormde een fysieke en mentale barrière met de buitenwereld.

De bebouwing van Aalst concentreerde zich in eerste instantie tot de Eindhovenseweg en de Gestelsestraat. In hoofdzaak bestonden de woningen uit boerderijen en landarbeiderswoningen. Voor de Tweede Wereldoorlog ontwikkelde zich bebouwing in nieuwe straten ter weerszijden van de Eindhovenseweg, daar waar de Gestelsestraat en de Eindhovenseweg samen komen. Na de tweede wereldoorlog ontwikkelde Aalst zich in grote lijnen verder naar de structuur zoals deze tegenwoordig is. Belangrijk voor de ontwikkeling van Aalst was de aanleg van de autosnelweg A67 in 1963, die Aalst visueel afscheidde van Eindhoven.

Het plangebied behoort derhalve tot de oudst bebouwde delen van Aalst. Na de Tweede Wereldoorlog is het beeld in en om het plangebied diverse malen ingrijpend gewijzigd. In bijlage 1 is het plangebied met zijn directe omgeving op topografische kaarten in de jaren 1905-1955-1965-1985-1998-2017. In de jaren vijftig is er alleen sprake van grootschalige bedrijfsbebouwing op de kerokavel; in het plangebied, ten zuiden en ten westen van het plangebied is nog een agrarische structuur. In de jaren zestig is de kavel in de zuidwestelijke oksel van de Prunellalaan steviger bebouwd en is ook ten zuiden van de Akkerstraat een bedrijvencomplex gerealiseerd. Opvallend is ook de sterke vergroting van de Brabantiavestiging ten oosten van de Eindhovenseweg. Pas in de jaren tachtig verschijnt het eerste bedrijfspand in het plangebied op de topografische kaart. Het ligt dan te midden van een groot aantal bedrijfspanden die het grootste deel van het gebied tot aan de Voldijn opvullen. Eind jaren negentig staat ook het tweede bedrijfspand in het plangebied, heeft het Hazzo zijn huidige vorm, maar is het bedrijfscomplex ten zuiden van de Akkerstraat al afgebroken om plaats te maken voor woningbouw. In 2017 valt de leegte van het braakliggende terrein direct ten noorden van het plangebied op.

2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie staan er in het plangebied twee bedrijfsgebouwen. Aan de huurders is aangegeven dat herontwikkeling aanstaande is. Het bedrijfsgebouw op de hoek van de Gestelsestraat en de Akkerstraat bestaat uit een tweelaags kantoorachtig deel dat zich volledig op de Gestelsestraat richt. Het gebouw staat naar achteren in vergelijking tot de rooilijn van het naastgelegen woonhuis annex kapsalon. Hier liggen haaksparkeerplaatsen voor het kantoorpand (figuur 5 boven). Dit deel van het pand misstaat niet direct in de Gestelsestraat met een zeer gemeleerde bebouwing. Aan de overzijde staat bijvoorbeeld een voormalig schoolgebouw dat later bedrijfsverzamelgebouw is geworden en inmiddels met het achterterrein is omgebouwd tot 33 studio's en appartementen. Aan de zijde van de Akkerstraat is aan het kantoorpand een lagere bedrijfshal gekoppeld met een overheaddeur die op de Akkerstraat uitkomt (figuur 5 onder). Hier staat de uitstraling van een bedrijventerrein in schril contrast met de rest van de Akkerstraat die inmiddels tot woonstraat is getransformeerd. Het tweede bedrijfsgebouw is vanaf de weg niet of nauwelijks waarneembaar. De toegang tot het eenlaags bedrijfsgebouw vindt plaats tussen het kantoordeel en het woonhuis annex kapsalon. Verder staat het tweede bedrijfsgebouw koud op de achterste perceelsgrenzen van de

woningen aan de Akkerstraat. Ten behoeve van de herontwikkeling worden beide panden volledig gesloopt.



Figuur 5. Foto's huidige situatie

2.3 Context: gebiedsvisie 't Hazzo

De ambitie van de gebiedsvisie 't Hazzo is helder: we willen het gebied rondom sporthal 't Hazzo ontwikkelen tot een samenhangend woongebied dat aansluit bij de kwaliteiten van Aalst. 't Hazzo zal blijven functioneren als een belangrijke sporthal, waarvan de intensiteit zich zal moeten richten op de zijde van het noordelijk gelegen bedrijventerrein, zodat het woongebied ontlast wordt. Het plangebied in samenhang met het braakliggende terrein wordt in de visie gezien als een kleinschalig te ontwikkelen woongebied dat met een groene route gekoppeld is aan de zone rondom 't Hazzo.

De belangrijkste keuzes voor de herontwikkeling zijn (figuur 6):

- Het maken van een rand aan het deelgebied door het huidige dorpse afwisselende beeld van de Gestelsestraat voort te zetten. Zowel aan de Gestelsestraat als de Prunellalaan worden grondgebonden woningen, in een divers aanbod, gebouwd in maximaal 2 bouwlagen met een kap. Hier is differentiatie gewenst, waardoor een beeld ontstaat dat aansluit bij de stedenbouwkundige korrel en sfeer van de Gestelsestraat. Mits passend bij de huidige korrel en gewenste bouwhoogte zien wij kleinschalige appartementen ook als een mogelijkheid op de hoek van de Gestelsestraat met de Akkerstraat.
- De randen van het deelgebied worden voorzien van bomen in de openbare ruimte. Hierdoor worden de Gestelsestraat en de Prunellalaan minder stenig van karakter en sluiten ze beter aan bij de sfeer van de woonstraten in Aalst.
- Door een nieuwe rand te maken ontstaat er vervolgens een binnengebied dat een geheel eigen sfeer mag krijgen die afwijkt van de buitenrand.
- Het gebied moet in ieder geval op 2 plekken ontsloten worden voor auto's. Dit gebeurt bij voorkeur aan de Gestelsestraat en aan de Prunellalaan. De in de visiekaart en modellen weergegeven locaties van de ontsluitingen zijn slechts ter indicatie. In de planuitwerking zal moeten blijken wat de meest optimale ontsluiting is.
- Wat betreft bouwhoogte sluiten de buitenrand en het binnengebied wel op elkaar aan. We denken aan woningen in 2 bouwlagen met een kap.
- In het binnengebied ontstaat een speels hof waar nagenoeg alle woningen direct aan liggen en op uitkijken. Parkeren wordt hier bijvoorbeeld opgelost in enkele hoeken waarmee "het blik" aan het zicht is onttrokken. Het overige parkeren zal in het hof worden ingepast. Het hof biedt voldoende ruimte voor groen en spelen maar ook voor het opvangen en infiltreren van regenwater. De gemeente is zich bewust van het feit dat er reeds wateroverlast bestaat. In de uitwerking van de visie naar een bouwplan zullen voorzieningen getroffen moeten worden zodat er voldoende water kan worden geïnfiltreerd dan wel gebufferd kan worden in het gebied. Hier zal in het kader van een op te stellen omgevingsplan onderzoek naar gedaan moeten worden.



Figuur 6. Uitsnede gebiedsvisie 't Hazzo (gemeente Waalre/LOS, 2017) met plangebied (onderbroken streep)

- Op enkele plaatsen vanuit het hof kunnen extra ontsluitingen voorzien worden voor fietsers en voetgangers om zodoende interessante routes voor langzaam verkeer op te nemen in het projectgebied.
- Parkeren vindt voor de woningen aan de rand hoofdzakelijk op eigen terrein plaats. Het surplus zal een plek moeten krijgen langs de weg in de openbare ruimte. De geldende gemeentelijke parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning dient gehanteerd te worden.



Figuur 7. Stedenbouwkundige voorbeelduitwerking, volgend uit gebiedsvisie (Gemeente Waalre/LOS, 2017)

2.4 Stedenbouwkundig plan

In lijn met de gemeentelijke visie en aansluitend op de stedenbouwkundige voorbeelduitwerking van de gemeente (figuur 7) heeft de initiatiefnemer een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Dit stedenbouwkundig plan (figuur 8) gaat uit van:

- Aansluiting op het profiel van de Akkerstraat door aan de Akkerstraat vier grondgebonden woningen (tweekappers) van twee lagen met kap te situeren;
- Gebruik maken van het gemeleerde karakter van de Gestelsestraat door ter plaatse van het bestaande kantoorpand een appartementengebouw van drie lagen te situeren (13 appartementen, waarvan 8 sociale koop of huur);
- Gevolg geven aan de visie van de gemeente door tussen het beoogde appartementengebouw en het woonhuis annex kapsalon een woonstraat te realiseren die eerst toegang geeft tot een beperkt parkeerterrein voor het appartementengebouw en dan een negental grondgebonden woningen, bestaande uit drie tweekappers en een tweekapper van twee lagen met kap ontsluit. Deze woningen kijken uit op een groene hof die in het plan De Keizer (waarvan het bestemmingsplan eind 2019 is vastgesteld) wordt gerealiseerd.



De kavelomvang van de grondgebonden woningen varieert van circa 100 m² voor de tussenwoningen tot circa 200 m² voor de eindwoningen en de tweekappers tot circa 300 m² voor de laatste woning aan de nieuwe woonstraat. Op deze laatste kavel is de voortuin veel groter door de ligging aan een hoek in de weg; deze voortuin wordt deels benut door een bijgebouw dat de nieuwe woonstraat begrenst. De tweekappers krijgen de beschikking over een terug liggende garage. De garage wordt ver genoeg teruggelegd, zodat de garages niet dominant in het beeld liggen én er voor de garages een oprit ontstaat, waar eenvoudig een auto op kan worden geparkeerd. De woningen in de driekapper krijgen de beschikking over een berging in de tuin die vanaf de nieuwe woonstraat kan worden bereikt. Het parkeren wordt opgelost met behulp van langspaarkeerplaatsen langs de nieuwe woonstraat. De erfscheiding tussen de nieuwe kavels en de bestaande kavels aan de Akkerstraat wordt in overleg met de omgeving vormgegeven door een deel van de muur van het bestaande bedrijfspand te laten staan; een specifieke regeling op de verbeelding maakt dit mogelijk.

Het appartementengebouw bestaat uit drie lagen, waarvan de derde laag niet over de volledige breedte gaat. De appartementen zijn met de woonkamers georiënteerd op de Gestelsestraat. De toegang tot de appartementen vindt aan de achterzijde plaatse met behulp van een galerij. Op de eerste en tweede bouwlaag bevinden zich 5 appartementen, op de derde bouwlaag zijn drie appartementen met een extra buitenruimte naar de zijkanen. Aan de Gestelsestraat is voorzien in een aantal langspaarkeerplaatsen. De rest van het parkeren vindt plaats aan de achterzijde op een parkeerterrein die direct naar de toegang voert.

2.5 Beoogde architectuur

De architectuur van de grondgebonden woningen kenmerkt zich door een verscheidenheid in detaillering, waarbij het volume en het gebruik van een gelijke hoogte zorgt voor rust in de compositie. Het appartementengebouw is niet hoger dan de grondgebonden woningen, maar biedt door zijn andere opbouw een waardige afsluiting van Akkerstraat en nieuwe woonstraat. Aan de binnenstraat zijn de te ontwikkelen woningen familie van elkaar (figuur 9). Eentonigheid wordt voorkomen door het gebruik van schoorstenen als verticaal brekende elementen en het gebruik van enkele dwarskappen in het beeld van de overheersende zadeldaken.



Figuur 9. Gevelbeeld nieuwe woonstraat (LSWA, 2020)

Aan de Akkerstraat is gekozen voor twee tweekappers van een gelijk volume die zich naadloos voegen in de rest van de Akkerstraat (figuur 10).



Figuur 10. Gevelbeeld Akkerstraat (LSWA, 2020)

Doordat het appartementengebouw aan twee zijden geflankeerd wordt door een zijstraat van de Gestelseweg, ontstaat er aan beide zijden licht en lucht. Dit maakt het mogelijk hier een eigentijds ontwerp te projecteren (figuur 11). Qua hoogte is er geen sprake van een schaa sprong met de omgeving; de woningen aan de zijde van de Akkerstraat zijn een klein beetje hoger, het woonhuis annex kapsalon een klein beetje lager.



Figuur 11. Gevelbeeld Gestelsestraat (LSWA, 2020)

H3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Het onderhavige plan heeft betrekking op de herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied en wordt overgelaten aan gemeente en provincie.

Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Op grond van het Barro ligt het plangebied in het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel. In het radarverstoringsgebied stelt het Rijk eisen aan de hoogte van windturbines (meer dan 114 meter hoog). In het plan worden geen windturbines mogelijk gemaakt. Het Barro werkt derhalve niet door in het onderhavige plan. De afweging vindt verder decentraal plaats.

Besluit ruimtelijke ordening

De in de SVIR geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. De ladder wordt in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven: *'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'*

In het kader van de ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. Volgens de nota van toelichting bij artikel 3.1.6, lid 2, aanhef en onder b, van het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte.

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in.

Vraag 1. Is er sprake van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling?

Functies die in de jurisprudentie worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, zijn bijvoorbeeld bedrijventerreinen, winkelvoorzieningen en accommodaties voor recreatie en leisure. Ook ontwikkelingen van meer dan 11 woningen worden als stedelijke ontwikkeling gezien. In dit geval is er sprake van een nieuwe ontwikkeling, omdat het bestemmingsplan de nieuwbouw van maximaal 26 woningen mogelijk maakt.

Vraag 2. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De behoefteaming van de provincie Noord-Brabant laat zien dat er in de gemeente Waalre in de komende 15 jaar tussen de 500 en de 650 woningen moeten worden gebouwd om aan de behoefte te voldoen. Uit de laatst bekende cijfers blijkt dat de harde capaciteit aan plannen in de gemeente Waalre niet voldoende is om aan de behoefte te voldoen. Er is wel een keur aan zachte plannen waarmee de behoefte kan worden gevuld. De onderhavige locatie maakt deel uit van de zachte plannen en heeft voor de gemeente een hoge toegevoegde waarde, omdat er een locatie in het stedelijk gebied wordt bebouwd, in lijn met de gebiedsvisie. Ik kwantitatieve zin is er dus sprake van een in het woningbouwprogramma opgenomen en gewilde locatie voor een manifeste behoefte in de komende jaren.

In kwalitatieve zin is in regioverband afgesproken dat Waalre minder in het dure segment zou bouwen. In dit geval wordt een totaal programma van 26 woningen gebouwd, waarvan 8 woningen vallen in het goedkope segment, 8 in het middeldure segment en 10 in het dure segment. Daarmee ontstaat een mix die tegemoetkomt aan de wens van de regio en aan de behoefte in de kern Aalst. Er is een private partij die bereid is te investeren in de bouw van woningen in het plangebied. Daartoe is een anterieure overeenkomst met de gemeente gesloten. De behoefte is concreet en de ontwikkeling is voorzien in het woningbouwprogramma.

Vraag 3. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De locatie is een inbreidingslocatie in het bestaande stedelijke gebied. Vraag 4 komt daarmee niet meer aan de orde.

Aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.

3.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld door de Provinciale Staten. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevings-kwaliteit centraal. De provincie Noord-Brabant heeft ambities op gebied van energietransitie, wil klimaatproof zijn, wil uitgroeien tot een slimme netwerkstad en wil een top kennis- en innovatieregio blijven.

De doelstelling voor de *energietransitie* is tweedeling: het verminderen van energieverbruik en de verduurzaming van energie om in 2050 energieneutraal te zijn. Voor 2030 is de doelstelling om de reductie van broeikasgassen met ten minste 50 procent te verminderen ten opzichte van de uitstoot in 1990. Daarnaast dient 50 procent van de energie duurzaam opgewekt te worden. De provincie kiest voor een richting gevende en stimulerende rol. De hoofdrol voor de realisering wordt ingevuld door gemeenten en initiatiefnemers. De provincie blijft intensief in gesprek met de regio's om tot een gezamenlijk beeld van de kansen en koers voor een regio te komen en de opgave te realiseren. De transformatie van het plangebied biedt kansen om vrijwel energieneutraal te ontwikkelen.

Klimaatproof betekent dat beter omgegaan moet worden met de gevolgen van toenemende extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De doelstelling is om in 2050 klimaatbestendig te zijn met een waterrobuuste inrichting. Dit wil zeggen dat de risico's vanwege deze weerextremen in 2050 aanvaardbaar, draagbaar en beheersbaar zijn. Het plangebied maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied. In de nieuwe situatie is bewust nagedacht over de mogelijkheden voor infiltratie.

Een *slimme netwerkstad* bestaat uit het versterken van het centrale stedelijke netwerk en het zorgdragen voor vitaliteit van krimpgebieden. De verantwoordelijkheid voor de aanpak van de integrale verstedelijkingsopgave is een samenspel tussen gemeenten, marktpartijen, burgers en de provincie. De provincie wilt een actieve rol spelen bij de verstedelijkingsopgave, gericht op een zorgvuldig ruimtegebruik. In dit geval gaat het om de transformatie van bestaand stedelijk gebied, waarmee een zorgvuldig ruimtegebruik wordt nagestreefd.

De provincie wil een *top kennis- en innovatieregio* blijven. Daarvoor is een omslag nodig naar een verregaande circulaire economie waarin digitalisering steeds belangrijker wordt. De omslag is op de eerste plaats een opgave voor de sector en hangt af van gezamenlijke acties met partijen. Regels moeten daarin geen belemmering vormen. Er zijn geen directe relaties met de planvorming.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Na het vaststellen van de Brabantse Omgevingsvisie zal een doorvertaling gemaakt moeten worden in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht.

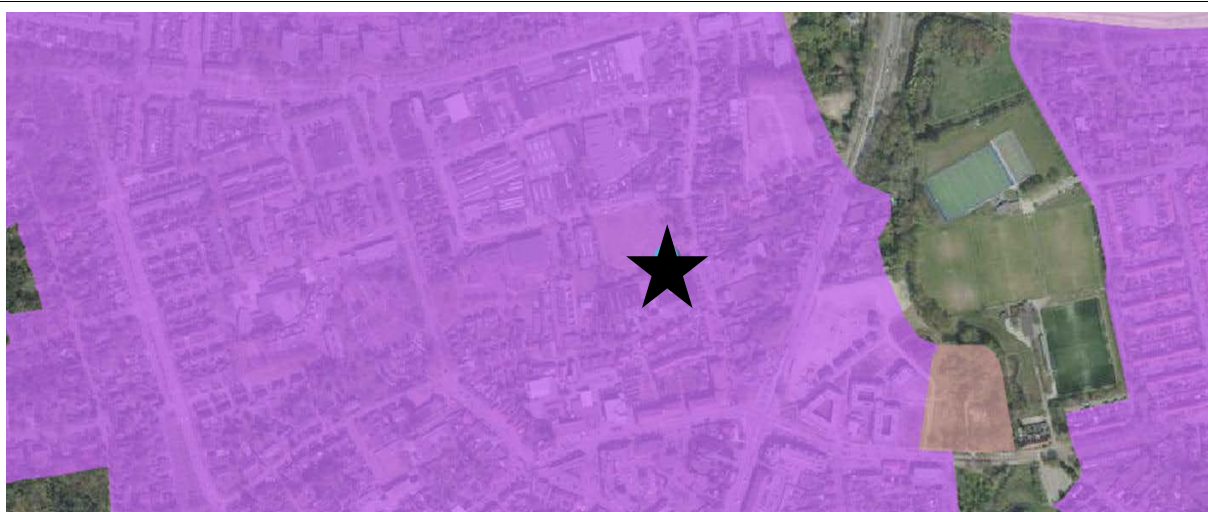
Daarmee is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), die op 19 maart 2014 in werking is getreden, nog steeds van belang. De SVRO schetst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie stuurt door middel van vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste, maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. Hiermee wil de provincie een gevarieerd en aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat ontwikkelen waarin een kennisinnovatieve economie centraal staat voor een duurzaam Brabant. Het principe van 'behoud en ontwikkeling' staat hierin centraal.

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Een van deze instrumenten is de Interim omgevingsverordening.

Interim omgevingsverordening

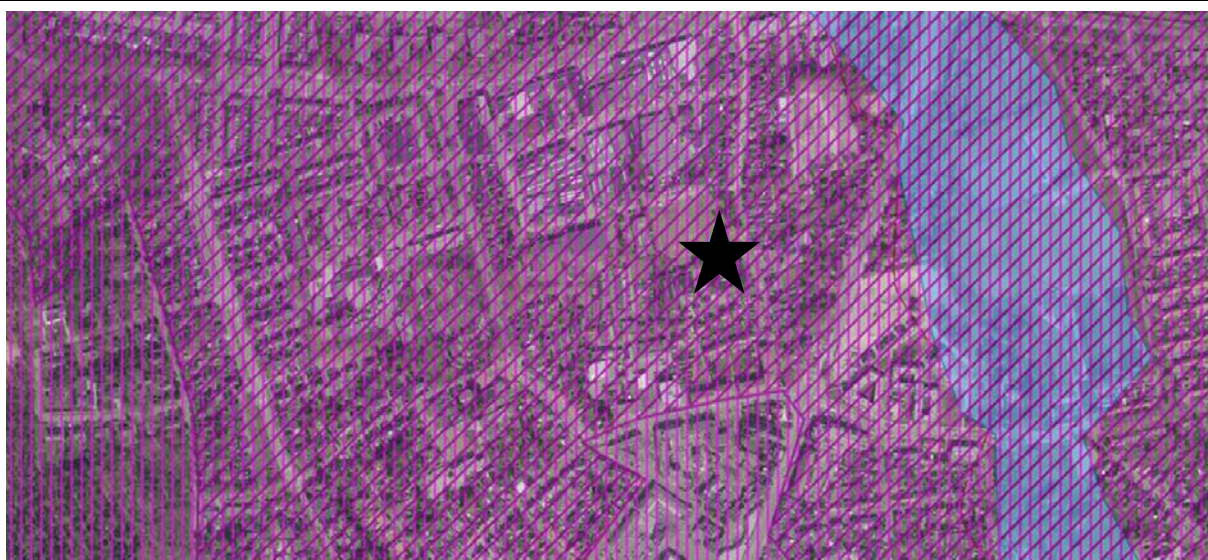
In de Interim omgevingsverordening, een beleidsneutrale overstap vanuit de eerdere Verordening ruimte, zijn de kaderstellende elementen uit de structuurvisie vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Het plangebied ligt volledig in het bestaand stedelijk gebied (figuur 12).

De Interim omgevingsverordening stelt in het bestaande stedelijk gebied de voorwaarde dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en de wijze waarop de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Deze onderbouwing is opgenomen in paragraaf 3.3.



Figuur 12. Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling Interim Omgevingsverordening met indicatie ligging plangebied

Verder stelt de provincie als voorwaarde dat in geval van een stedelijke ontwikkeling toepassing gegeven moet worden aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. De daarin opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking is reeds doorlopen in paragraaf 3.1.



Figuur 13. Uitsnede kaart water Interim Omgevingsverordening met indicatie ligging plangebied

Het plangebied ligt volgens de Interim Omgevingsverordening ook in de boringsvrije zone en in het grondwaterbeschermingsgebied (figuur 13). Daaruit volgt op grond van artikel 3.11 en 3.12 dat een bestemmingsplan ter plaatse van deze aanduidingen mede tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem respectievelijk bescherming van de kwaliteit van het grondwater strekt. In dit bestemmingsplan wordt de bestaande gebiedsaanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ overgenomen, waarmee bescherming van grondwater én behoud van de kleilaag is verzekerd. Een extra aanduiding boringsvrije zone is in het bestemmingsplan daarmee niet nodig.

Op grond van paragraaf 2.1.3 en 2.1.4 zijn sommige bedrijfsmatige activiteiten niet toegestaan of slechts toegestaan als van tevoren duidelijk is dat de bodem voldoende beschermd wordt. Op grond van artikel 2.8 zijn de volgende activiteiten die wenselijk zijn bij de realisatie van het plan meldingsplichtig:

- het lozen van afstromend hemelwater van gebouwen op of in de bodem;
- het lozen van afstromend hemelwater van verharde wegen op of in de bodem;
- het inrichten of hebben van een parkeerterrein.

De meldingsplicht gaat gepaard met de voorwaarde dat er sprake is van een gecontroleerd infiltreren met een voldoende zuiverende voorziening of van het afstromen van hemelwater via een watergang zonder infiltrerende werking. In de melding dient verantwoord te worden dat de lozing geen schade toebrengt aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater en dient de wijze waarop de voorzieningen worden beheerd en de gevolgen voor het milieu worden gemonitord, weergegeven te worden. In het plan wordt in beginsel gekozen voor gecontroleerd infiltreren. In paragraaf 4.4 wordt weergegeven hoe. Mocht dat leiden tot onoverkomelijke problemen, is het alternatief afvoeren via de gemengde riolering, een vanuit waterbeheer weinig wenselijke situatie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

Op 17 september 2013 is de structuurvisie 'Focus op Waalre' door de gemeenteraad van Waalre vastgesteld. In de structuurvisie worden zestien hoofdpunten benoemd die de hoofdkeers van de gemeente bepalen. 'Versterking van Aalst als een moderne, goed ontsloten en toch rustige woonplaats' en 'inbreiding op transformatielocaties (eerder bebouwde gebieden) gaat voor uitbreiding' zijn voor deze planontwikkeling de relevante hoofdpunten. In de visie is het plangebied aangewezen als transformatielocatie naar wonen (rode lijn rond nr. 13 op kaart).



Figuur 14. Uitsnede kaart structuurvisie Focus op Waalre met plangebied in nr. 13

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

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

De gesprekken over het stedenbouwkundig plan hebben in de zomer van 2018 geleid tot een positieve houding ten opzichte van het voorliggende plan. Het plan is vervolgens in 2019 en 2020 verder verfijnd.

Woondeal Stedelijk Gebied Eindhoven

Op 7 maart 2019 hebben rijk, provincie en regio (Stedelijk Gebied Eindhoven) de woondeal gesloten. Daarin staan afspraken over het versnellen van de woningbouwproductie, de werking van de woningmarkt, voldoende plancapaciteit en integrale gebiedsontwikkeling in Eindhoven. Volgens de woondeal is er behoefte aan 27.000 woningen in de periode 2019 tot en met 2023, waarvoor de woningbouwproductie flink moet stijgen. In de periode tussen 2024 en 2040 is er nog behoefte aan 22.500 tot 35.000 woningen. De plancapaciteit is daarvoor niet toereikend; elke kwalitatief goede toevoeging aan de woningvoorraad wordt toegejuicht.

Visie op Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven

De negen gemeenten uit het Stedelijk Gebied Eindhoven hebben in april 2019 de visie op wonen opgesteld. Deze is door de gemeenteraad van Waalre bekrachtigd op 17 september 2019. Achterliggende gedachte daarbij is het benadrukken van de unieke eigenschappen van ieder dorp en van elke stad. Het Stedelijk Gebied is dan een samenstel van bijzondere woonmilieus, die aan inwoners de gelegenheid geven om binnen het Stedelijk Gebied de optimale plek voor elke levensfase en elke huishoudensituatie te vinden. Aalst en Waalre vallen in het kwadrant Chique zuid. In de Visie op Wonen zijn in de bijlage de gegevens per gemeente ingevuld. Daaruit blijkt dat volgens berekeningen 590 woningen nodig zijn in de periode 2018-2027 en dat daar 185 nieuwbouw-woningen in vastgelegde plannen tegenover staat.

Het initiatief heeft betrekking op een verdichting van het bestaand stedelijk gebied van Aalst en is opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie en in de zachte plancapaciteit. Het plan heeft betrekking op een gewenste transformatie van reeds bebouwd gebied en voorkomt daarmee uitbreidingen elders. Het plan voldoet daarmee uitstekend aan de regionale afspraken.

Visie op goed wonen

Door de gemeenteraad van Waalre is in 2019 de “Visie op goed wonen” vastgesteld. In deze visie die in nauwe samenspraak met inwoners tot stand is gekomen, wordt aangegeven wat er voor nodig is om Waalre een goede woongemeente te laten blijven en tegelijkertijd een steentje bij te dragen aan de regionale woningbouwopgave. Daarvoor zijn de volgende streefbeelden geformuleerd:

1. Woningen voor iedereen in elke levensfase;
2. Een groene en ruime woonomgeving;
3. Een veilige woon- en leefomgeving;
4. Een goede bereikbaarheid van stad, snelwegen en werkgelegenheid;
5. Aantrekkelijke voorzieningen voor de dagelijkse behoeften;
6. Een sociale gemeenschap;

7. Inwoners en gemeente doen het samen;
8. Een gezonde gemeenschap;
9. Een duurzame gemeente.

Beleidsnotitie duurzame nieuwbouw 2017-2020

De gemeente Waalre wil dat duurzaamheid leidend is bij de keuzes in het ontwikkelen en realiseren van nieuwbouw. Dat is vastgelegd in de beleidsnotitie duurzame nieuwbouw 2017-2020. Er wordt gebruik gemaakt van de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw (GPR) als instrument. Daarin wordt op het thema energie een uitmuntende prestatie gevraagd (energieneutrale bouw), op het thema milieu een 7 en op de overige thema's (gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde) een 8. Het bouwplan voldoet aan deze eisen.

Welstand

De gemeente Waalre heeft in 2013 de welstandsnota vastgesteld. Daarin valt het plangebied nog onder de noemer bedrijventerreinen. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Het stedenbouwkundig plan is voorgelegd aan de welstandscommissie en ook de individuele woningen zullen getoetst worden.

Speelruimteplan

De gemeente Waalre heeft in 2017 het speelruimteplan vastgesteld. In dit plan wordt geconstateerd dan in de kern van Aalst te weinig speelplekken op korte afstand zijn. De gemeente stelt zich daarbij de volgende ambities:

1. Netwerk van buurtplekken: Verbeteren van de spreiding door in te zetten op uitdagende, centrale buurtplekken voor een brede doelgroep mét een goede bereikbaarheid.
2. Vergroten van diversiteit: Een divers aanbod zorgt voor meer uitwisseling in de buurt, exploratief gedrag en per saldo een hogere speelwaarde en meer mogelijkheden voor gebruikers.
3. Vergroten aanbod doelgroep 10+: Bewegen is gezond, daarom dient de openbare ruimte zo ingericht te zijn dat iedereen gestimuleerd wordt om daarin te spelen en sporten. Juist ook de jongeren en volwassenen.
4. Samenwerken om bestaande kwaliteiten te benutten: De gemeente streeft naar een meer integrale aanpak bij de herinrichting van de openbare ruimte. Hierbij is meer samenwerking gewenst tussen relevante beleidsterreinen als openbaar groen, mobiliteit of waterberging maar ook met externe partners als scholen en natuurorganisaties en uiteraard bewoners.

Als nieuwe plek voor speelruimte wordt de herontwikkeling van het gehele gebied rondom 't Hazzo genoemd. De locatie Ligtvoet biedt daartoe geen ruimte.

Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan "Groen heeft de toekomst" (2009) en het Bomenbeleidsplan (2007) worden geactualiseerd. Vaststelling wordt voorzien in 2019. Uit een eerste peiling met circa 50 inwoners blijkt dat openbaar groen diverse functies moet dienen (spelende kinderen, actief sporten, wandelen en zitten en natuur), dat bomen een belangrijke bijdrage leveren aan de gezondheid en dus in de wijken mee ontworpen moeten worden, dat bloemrijke bermen de voorkeur hebben boven strak gemaaide gazons en dat de openbare ruimte en tuinen op een natuurlijke manier moeten worden ingericht, om de effecten van klimaatverandering voor te zijn.

In het voorliggende plan wordt een volledig verhard terrein herontwikkeld met ruimte voor voor- en achtertuinen. De verharding neemt daardoor af en de ruimte voor groen neemt toe. Het plan biedt door zijn compacte opzet geen ruimte voor het situeren van bomen. Bomen staan in de bestaande situatie ook niet in het plangebied, wel aan de andere zijde van de Akkerstraat. De bomen in de

Akkerstraat begeleiden het straatbeeld van een woonstraat; dit straatbeeld wordt versterkt door aan de zijde van de locatie Ligtvoet grondgebonden woningen met voortuin te situeren en de hoek te voorzien van een groen haag. De Gestelsestraat heeft meer het karakter van een stedelijke straat met verschillende functies. Een appartementengebouw met drie lagen is daarin passend en wordt enigszins teruggelegd; de ruimte voor het appartementengebouw biedt ruimte voor parkeren en beperkt voor voortuinen. De nieuwe straat grenst aan het buurtgroen; aan het begin van de nieuwe straat bij de Gestelsestraat wordt de parkeerruimte met een groene haag begrensd, zodat er geen volledig versteend beeld ontstaat.

3.4 Conclusie

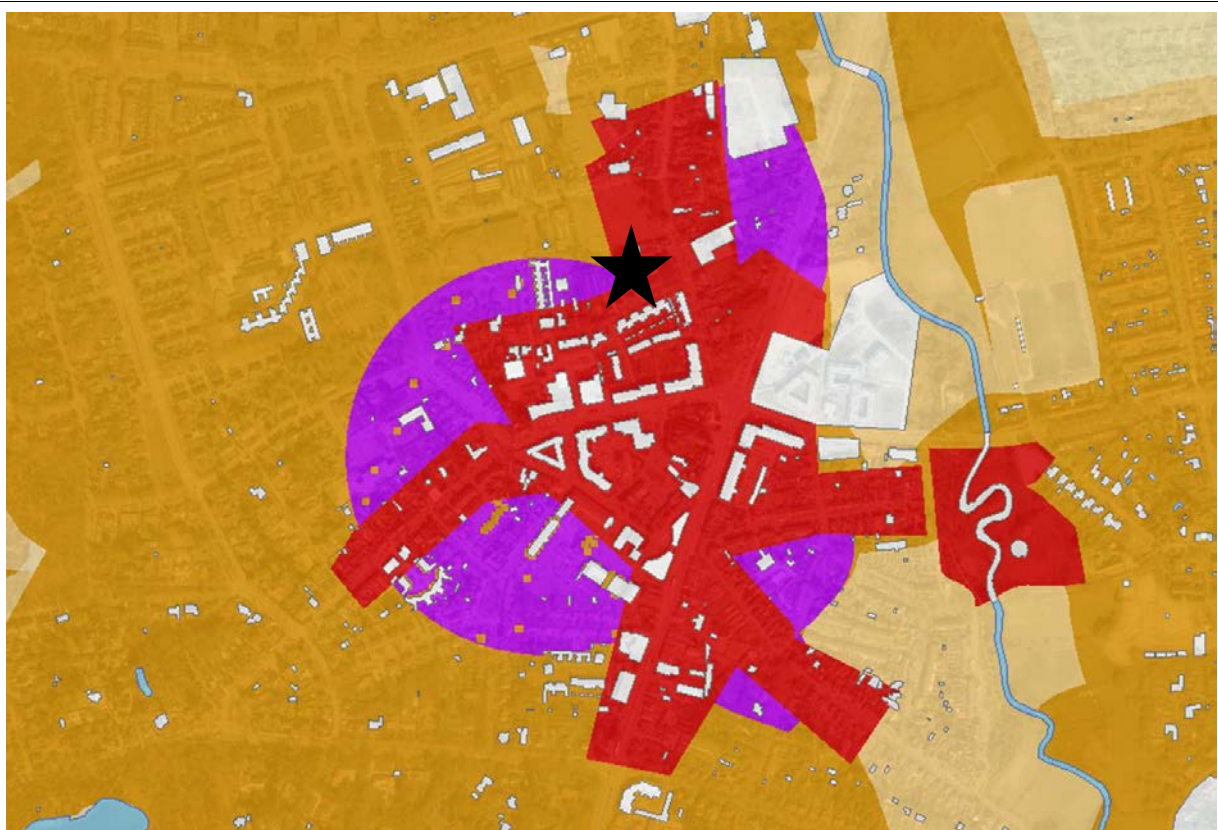
Het voorliggende plan past volledig binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente.

H4. Verantwoording

4.1 Archeologie

In de Erfgoedwet is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.

Negen gemeenten, waaronder Waalre, hebben een regionale erfgoedkaart op laten stellen. Het archeologisch beleid van de gemeente Waalre is op deze kaart gebaseerd. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten en de beleidskaarten. In figuur 14 is een uitsnede van de archeologische beleidskaart opgenomen. Daaruit blijkt dat het plangebied deels ligt in een gebied van archeologische waarde en deels in een gebied met een hoge archeologische verwachting.



Figuur 15. Uitsnede Archeologische beleidskaart met indicatie plangebied

Door Bureau de Brug is een bureauonderzoek uitgevoerd (bijlage 2). De hoge verwachting is mede gebaseerd op de gunstige ligging van het plangebied op de helling tussen een hoge dekzandrug en een beekdal. Dit wordt bevestigd door de vondst van bewoningssporen uit de Prehistorie, Romeinse tijd, Middeleeuwen en Nieuwe tijd in de directe omgeving van het plangebied. Met name vondsten en sporen uit de Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen kunnen worden verwacht in het plangebied. In het oostelijk deel van het plangebied kunnen resten worden verwacht van bebouwing uit het begin van de 19de eeuw, en mogelijk ouder. Door de aanwezigheid van een esdek in het

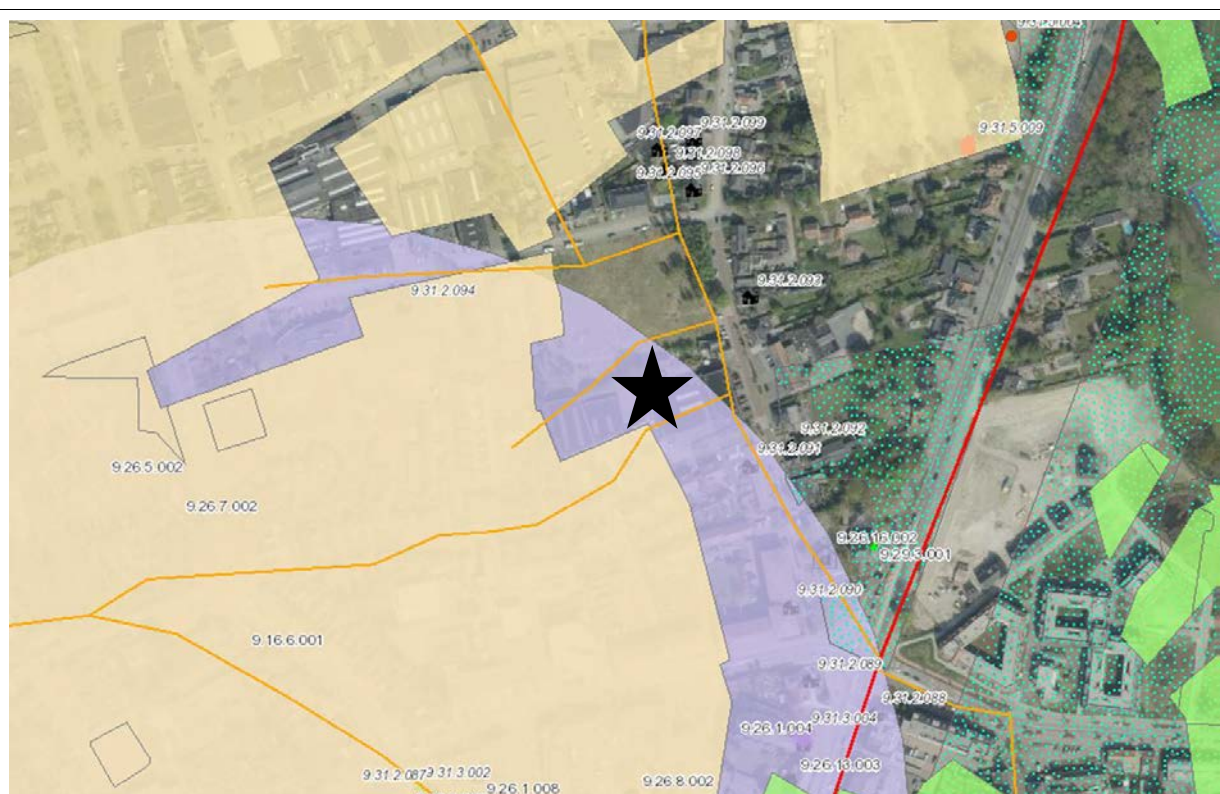
plangebied, kunnen mogelijke archeologische resten uit de Prehistorie tot en met Vroege Middeleeuwen mogelijk goed geconserveerd zijn.

In 1978 werden twee bedrijfsgebouwen gebouwd die momenteel nog aanwezig zijn. Bij beide gebouwen zijn de dragende muren op staal gefundeerd. Vloeren en zwaar belast constructiedelen zijn op poeren gefundeerd. De bodem onder de gebouwen waar geen fundering aanwezig is, is mogelijk nog intact.

Gezien de landschappelijke ligging, de historische context en de aanwezigheid van een esdek in het plangebied is de kans op het aantreffen van archeologische resten uit de Prehistorie tot en met de Nieuwe tijd in het plangebied hoog. Op basis van bovenstaande verwachting adviseert Buro de Brug een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Booronderzoek kan hier worden overslagen omdat: 1) de resultaten van het milieukundig booronderzoek al uitsluitend hebben gegeven over de bodemopbouw, en 2) booronderzoek op esdekken niet bruikbaar is om afwezigheid van vindplaatsen aan te tonen. Het advies is voorgelegd aan het bevoegd gezag. De beoordeling is opgenomen in bijlage 3. Het advies wordt gevolgd.

In dit bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden in de regels gehandhaafd. In de regels is voor het bevoegd gezag aldus de mogelijkheid opgenomen om voorwaarden te stellen aan de omgevingsvergunning ter behoud en bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Hiermee bestaat er vanuit het aspect archeologie geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend is vervolgonderzoek door middel van proefsleuvenonderzoek noodzakelijk. Dit vervolgonderzoek kan pas zinvol plaatsvinden als de bestaande bebouwing is gesloopt tot en met vloerniveau. In het geval er een behoudenswaardige vindplaats wordt aangetroffen zal eerst een opgraving moeten plaatsvinden.



Figuur 16. Uitsnede erfgoedkaart

4.2 Cultuurhistorie

Op de regionale erfgoedkaart (figuur 16) valt het plangebied net buiten de oude akkercomplexen (gele vlakken). Wel valt een deel van het plangebied nog in de molenbiotoop (paars cirkel) en ligt het plangebied ter plaatse van de oude tracés van de Gestelsestraat en de Akkerstraat (oranje lijnen).

Over een deel van het plangebied ligt de molenbiotoop van de Aalstermolen. De molen is van het type ronde stenen beltmolen, dit wil zeggen dat de buitenkant van de molenromp van steen is en tegen de romp een verhoogde voet van zand ligt, een zogeheten 'belt'. De molen is in 2017 gerestaureerd. De molenbiotoop is niet beschermd in het provinciaal beleid of in het vigerende bestemmingsplan.

Desondanks is, om de windvang niet onevenredig verder te beperken, berekend hoe hoog de bebouwing in het plangebied mag zijn, uitgaande van de formule $H(x) = x/n + c \cdot z$. Hierin is x de afstand van de molen tot het plangebied, in dit geval minimaal 320 meter, is n een constante die in bebouwd gebied 50 bedraagt, is c een constante die normaliter op 0,2 gesteld wordt en is z de vlucht van de molen. De maximale hoogte van bebouwing aan de zijde van de Akkerstraat bedraagt dan $320/50 + 0,2 \cdot 25,7$ ofwel 11,5 meter. De maximale bouwhoogte in het plangebied bedraagt 11 meter. Er wordt derhalve geen (verdere) inbreuk gedaan op de molenbiotoop.

4.3 Bodem

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. In 2017 is door Bodex Milieu een verkennend bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd, opgenomen in bijlage 4. Dit onderzoek richtte zich op het terrein buiten de bestaande bebouwing.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek uit 2017 kan worden geconcludeerd dat in de zwak puinhoudende bovengrond lichte verontreinigingen met kobalt, koper, kwik, zink, cadmium lood en PCB zijn aangetoond. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwatermonster zijn ten hoogste lichte verontreinigingen met barium, dichloorethenen en tetrachlooretheen aangetoond.

Op basis van het uitgevoerd verkennend asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat de locatie verdacht is verontreinigd te zijn met asbest in de bodem. Ter plaatse van één inspectiegat is asbesthoudend materiaal aangetroffen. Het berekende (gewogen) gehalte bedraagt 132 mg/kg.ds. en overschrijdt daarmee de interventiewaarde voor asbest.

De in het verkennend bodemonderzoek aangetoonde achtergrond- en streefwaardeoverschrijdingen voor de chemische parameters zijn dermate licht dat deze wat betreft de volksgezondheid en de functionaliteit van de bodem geen gevolgen zal hebben. In het freatisch grondwater zijn ten hoogste lichte verhogingen van vluchtige chloorkoolwaterstoffen (VOC) en enkele zware metalen aangetoond. Het diepe grondwater is niet nader onderzocht. Hiervoor is reeds een beschikking door de provincie Noord-Brabant afgegeven. Het instellen van vervolgmaatregelen naar de lichte verontreinigingen wordt niet noodzakelijk geacht.

In 2019 is een nader onderzoek naar een mogelijke verontreiniging met asbest uitgevoerd. Uit het verrichte nader onderzoek is gebleken dat er sprake is van een (zeer) lichte verhoging van asbest. Hoewel over vrijwel het gehele plangebied een zwakke bijmenging van puin in de bodem voorkomt,

is slechts één stukje asbest in één sleuf aangetroffen. Er is geen sprake van een ernstige verontreiniging met asbest. Het nader asbestonderzoek is opgenomen in bijlage 5.

Tegelijkertijd is ook de bodem onder de gebouwen onderzocht. Daaruit is gebleken dat onder het bedrijfspand op nummer 13 sprake is van een lichte verontreiniging met PCB, cadmium en lood. Voor deze parameters worden de achtergrondwaarden overschreden. Onder het bedrijfspand op nummer 13A is in één boring sprake van een sterke verontreiniging met zink; de interventiewaarde wordt hier overschreden. Verder zijn geen sterke verontreinigingen aangetroffen. In de zuidoosthoek van het plangebied zijn zwakke tot sterke bijmengingen met puin en kolengruis aangetroffen. De gemiddelde bodemkwaliteit kan als licht verontreinigd worden beschouwd, waarbij de grond indicatief als klasse industrie wordt beoordeeld. Het verkennend bodemonderzoek onder de gebouwen is opgenomen in bijlage 5.

Op grond van het verkennend bodemonderzoek onder gebouwen is op verzoek van de gemeente in juli 2020 op een drietal specifieke (deel)locaties een aanvullend nader bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6. Er zijn geen nieuwe sterke verontreinigingen geconstateerd. Wel is de sterke zinkverontreiniging, die uit het verkennend bodemonderzoek onder de gebouwen was gebleken, groter in oostelijke richting. Hier wordt een over een oppervlak van circa 80 m² een sterke verontreiniging met zink in de bodem verwacht. De verontreiniging bevindt zich in de puin- en baksteenhoudende laag en heeft een gemiddelde dikte van 50 centimeter. De verontreiniging wordt derhalve geschat op 40 m³. Aanbevolen wordt deze verontreiniging met behulp van een BUS-procedure te saneren. De sanering is niet van dien aard dat deze de herontwikkeling van het terrein in de weg staat.

4.4 Water

Beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap De Dommel. Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen.

Waterberging

In de Keur is opgenomen dat het afvoeren van hemelwater via een toename verhard oppervlak of door het afkoppelen van verhard oppervlak naar een oppervlaktewaterlichaam mogelijk is onder de volgende voorwaarden:

1. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
2. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
3. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
4. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

In het plangebied ziet de verdeling van het verhard oppervlak er in de huidige en toekomstige situatie (op grond van het stedenbouwkundig plan) als volgt uit:

Oppervlaktes	M ² huidig	M ² toekomstig
Daken	2.840 m ²	1.385 m ²
Verharding (openbare ruimte, parkeren op eigen terrein)	1.830 m ²	1.680 m ²
Achtertuint	0 m ²	1.040 m ²
Voortuint	0 m ²	295 m ²
Groen	0 m ²	270 m ²
Totaal	4.670 m ²	4.670 m ²

In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard, hetzij in de vorm van daken, hetzij in de vorm van elementenverharding rondom de loodsen. In de nieuwe situatie neemt het oppervlak aan daken substantieel af. In de berekening zijn de daken van de woningen, garages, appartementengebouw en bergingen samengevoegd. Het oppervlak aan groen neemt sowieso toe door de toevoeging van groen aan de zijde van kapper en door de aanleg van de tuin met haag rond het appartementengebouw. De precieze verhouding tussen onverhard en verhard/bebouwd is afhankelijk van de wijze waarop de tuinen worden ingericht. In de private achtertuinen mag op grond van het bestemmingsplan behalve de beoogde garages maximaal 50% bebouwd worden. Ook zullen er terrassen ontstaan. In de voortuinen is de getekende parkeerplaats al bij de verharding gerekend. Op basis van kentallen is het realistisch te veronderstellen dat op zijn minst 40% van het resterende oppervlak in voor- en achtertuinen onverhard zal blijven. In die situatie bedraagt het onverharde oppervlak in het gehele plangebied ruim 800 m². Omdat in de huidige situatie het plangebied volledig verhard is, zal in de nieuwe situatie het verhard oppervlak altijd afnemen. De capaciteit van de riolering is daarop ingesteld. Er is geen noodzaak tot het aanleggen van extra waterberging in het plan.

Drooglegging

Het plangebied heeft, op grond van de Algemene Hoogtekaart Nederland, een hoogteligging oplopend van 19,5 tot 20,0 meter + NAP. Aan de overzijde van de Gestelsestraat loopt de maaiveldhoogte terug naar 18 meter + NAP in het dal van de Tongelreep. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de freatische grondwaterspiegel op 1,50 tot 1,90 meter beneden maaiveld ligt. In recente boringen aan de andere zijde van de Gestelsestraat ¹werd bij een opgehoogd maaiveld van 19,5 meter + NAP grondwater gevonden op een diepte van 1 meter.

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De stromingsrichting van het grondwater is noordwestelijk gericht. De ontwateringsdiepte lijkt dan vooralsnog voldoende voor de bouw van de woningen. Het verdient aanbeveling om de hoogte beter in beeld te brengen, vooruitlopend op de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Veiligheid

In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen.

Gebiedsspecifieke belangen

In de beschrijving van het provinciaal beleid is reeds aangegeven dat het plangebied in het grondwaterbeschermingsgebied en de boringsvrije zone ligt. De uit het provinciaal beleid voortvloeiende belangen zijn verzekerd door het uit het vigerende bestemmingsplan overnemen van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' in dit bestemmingsplan. Verder worden geen specifieke provinciale belangen geraakt.

Riolering en zuiveringswerken

De gemeente Waalre heeft aangegeven dat het verwerken van het hemel- en vuilwater binnen het plangebied aan de volgende eisen moet voldoen:

¹ Archeologisch onderzoek Gestelsestraat 16d te Aalst, Geonius, 18 mei 2018.

1. In de woningen moet gescheiden riolering worden aangelegd voor hemel- en vuilwater.
2. In de openbare ruimte moet gescheiden riolering worden aangelegd.
3. Hemelwater moet worden geïnfiltreerd in de bodem. Het toepassen van waterdoorlatende verharding is niet toegestaan.
4. Een bui T = 10 + 10% moet binnen het plangebied worden vastgehouden en geïnfiltreerd.
5. Een bui T = 100 + 10% mag geen schade binnen het plangebied veroorzaken.

De afwatering en riolering vindt deels plaats op de bestaande voorzieningen in de Akkerstraat en de Gestelsestraat. Het verhard oppervlak van de nieuwe weg en de parkeerplaats met een oppervlakte van circa 2.000 m² dient echter te voldoen aan de eisen. Rekening houdend met een bergingseis van 40 mm op grond van de gemeentelijke eisen is een bergingsvoorziening nodig van 81 m³.

Op grond van de Interim omgevingsverordening is een melding nodig voor het gecontroleerd infiltreren van regenwater van gebouwen of verharding (zie paragraaf 3.2). Aan de volgende voorwaarden dient voldaan te worden:

- Bij incidenten of calamiteiten kan het water afgevangen worden en/of de vervuillingslocatie geïsoleerd en gesaneerd worden. Bij piekbuien is een overloop toegestaan.
- Ondergrondse infiltratie mag (in de eerste 3 meter onder maaiveld) alleen worden toegepast als bovengrondse infiltratie niet mogelijk is én het zichtbaar of duidelijk afgekaderd is waar het afstromend hemelwater naartoe stroomt en infiltreert (put of kolk kan, infiltratieriolering kan niet);
- De bodem moet een minimale adsorptie-capaciteit bezitten; hiervan is sprake als de bodem minimaal 1% Humus, 1% lutum en een Ph-H₂O 6 tot 8 bevat.

Rekening houdend met deze randvoorwaarden is een rioleringssysteem ontworpen, dat in bijlage 7 is toegelicht.

Procedure

De waterparagraaf is in het kader van het vooroverleg aan het waterschap voorgelegd. Het waterschap heeft begin 2019 vragen gesteld over de precieze verdeling verhard-onverhard en heeft gewezen op de restricties vanuit de grondwaterbescherming. Op grond daarvan is overleg gevoerd met de Omgevingsdienst en is de oplossing die in bijlage 6 is uitgewerkt, tot stand gekomen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter controle nogmaals naar het waterschap gestuurd. Het wateradvies wordt dan opgenomen als bijlage 8 bij de toelichting.

4.5 Verkeer en parkeren

Het aantal autobewegingen dat gemoeid gaat met de ontwikkeling van 26 woningen en de sloop van verhuurde bedrijfsbebouwing is af te leiden van de kencijfers verkeersgeneratie van het CROW (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2012)). De gehanteerde stedelijkheidsgraad is weinig stedelijk en het gehanteerde woonmilieutype is rest bebouwde kom.

Type	Verkeersgeneratie	
	Minimaal	Maximaal
A. Koop, tweekap	7,4	8,2
B. Koop, tussen/hoek c.q. huurhuis vrije sector	7,0	7,8
C. Koop, appartement ,midden	5,6	6,4
D. Koop, appartement, goedkoop	5,2	6,0
E. Huur, appartement, midden/goedkoop	3,7	4,5
F. Bedrijfsverzamelgebouw (per 100 m ²)	7,0	8,7

De gemeente Waalre hanteert het gemiddelde van de kencijfers van het CROW. In enkele gevallen is het gemiddelde genomen van twee types. Het woningbouwprogramma bestaat uit 26 woningen die als volgt gekarakteriseerd kunnen worden:

Programmadeel	Aantal	Types	Kental	Verkeersgeneratie	
			gemiddeld	gemiddeld	maximaal
Tweekapper	10	A	7,8	78,0	82,0
Rijwoning	3	B	7,4	22,2	23,4
Appartementen goedkoop	8	D en E	4,85	38,8	42,0
Appartementen middelduur	5	C en E	5,05	25,3	27,3
Totaal verkeersgeneratie nieuw	26			164,3	174,7
Bedrijfsverzamelgebouw (bestaand)	3.000 m ²	F	7,85	235,5	

Het aantal verkeersbewegingen per etmaal in de bestaande situatie bedraagt 236 en in de nieuwe situatie 165. Een afname derhalve van het aantal verkeersbewegingen; de verkeersbewegingen kunnen ook eenvoudig worden opgevangen op de bestaande en nieuw aan te leggen straten. De gemeente Waalre hanteert een gemiddelde parkeernorm van 1,5 per woning; op grond daarvan zijn 39 parkeerplaatsen nodig, niet zijnde garages. In het stedenbouwkundig plan (figuur 17) zijn 39 parkeerplaatsen opgenomen, namelijk 11 plaatsen op opritten, 11 langsparkeerplaatsen langs de wegen en 17 parkeerplaatsen op het terrein achter de appartementen. De parkeerbalans is daarmee sluitend en vormt geen belemmering voor de planvorming.



Figuur 17. Parkeren (LSWA, 2020)

In november 2018 is in opdracht van de gemeente Waalre een rapportage verschenen met een toets van de huidige en toekomstige inrichting van de Gestelsestraat (Kragten, Verkeersstudie Gestelsestraat). Doel van het onderzoek was het verkrijgen van inzicht in de verkeerssituatie op de Gestelsestraat, rekening houdend met toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, zodat de Gestelsestraat verkeersveilig en leefbaar kan blijven. In de studie worden in de huidige situatie knelpunten geconstateerd als gevolg van de aanwezigheid van doorgaand verkeer met een bijbehorende rijsnelheid. Conclusie is dat de woningbouwontwikkelingen aan de Gestelsestraat,

waaronder het onderhavig initiatief, minimaal bijdragen aan de toename van verkeer. Het advies is om het doorgaand verkeer op de Gestelsestraat te voorkomen. De opvolging van dit advies valt buiten het bestek van dit bestemmingsplan.

De verkeersveiligheid wordt als gevolg van het initiatief beter nu de haaksparkeerplaatsen op het eigen terrein aan de drukkere Gestelsestraat en de minder overzichtelijke inritten naar bedrijfsruimte verdwijnen. Het terugdraaien van auto's en bestelauto's op de Gestelsestraat is daarmee verleden tijd. In plaats daarvan komt een nieuwe overzichtelijke kruising naar de nieuwe weg dat veel meer het karakter krijgt van een woonstraat, net als de Akkerstraat. Aan deze woonstraten zijn de opritten voor garages en de aanhaking van het parkeerterrein voorzien. Het voorliggende plan vormt dan ook geen belemmering voor verkeer en parkeren.

4.6 Natuur

Vanaf 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Inzicht moet worden verkregen in effecten op beschermde natuurgebieden in de omgeving. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Leenderbos, Groote Heide en de Plateaux op een afstand van meer dan 2 kilometer.

De bouw van woningen heeft geen effect op grondwaterstromingen en veroorzaken geen verstoring over grote afstand. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn. Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatistische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Bij woningbouw kan stikstofuitstoot optreden als gevolg van ruimteverwarming (gas), verkeersbewegingen van en naar de locatie en tijdelijke bouwwerkzaamheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de aanlegfase (2021) en de gebruiksfase (vanaf 2022). In bijlage 9 zijn de berekeningen opgenomen die met het programma Aeries Calculator (versie 2020) zijn uitgevoerd om de gevolgen van stikstofdepositie in de aanlegfase en de gebruiksfase in beeld te brengen.

De volgende uitgangspunten liggen aan de berekeningen ten grondslag:

- De beoogde startdatum is gezet op 1 januari 2021.
- De aanlegfase bestaat uit sloop, bouwrijp maken, bouw en woonrijp maken en beslaat een jaar; worst case is de volledige emissie in één jaar berekend.
- Nu de aannemer nog niet is geselecteerd, is de stikstofemissie van de in te zetten machines afgeleid van vergelijkbare projecten en ingeschat op 43 kg NOx. Verder is uitgegaan van 200 bewegingen met middelzwaar vrachtverkeer en 275 bewegingen licht verkeer.
- In de gebruiksfase is er geen sprake van stikstofuitstoot als gevolg van ruimteverwarming, nu de nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Dat is een verbetering ten opzichte van de referentiesituatie.
- De verkeersgeneratie in de gebruiksfase is gebaseerd op het maximaal aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal, zoals berekend in paragraaf 4.5. Dit is een worst case zonder aftrek van de motorvoertuigbewegingen in de referentiesituatie.

- De emissies van het verkeer in aanleg- en gebruiksfase zijn berekend voor het traject tussen het plangebied en de kruising van de Burgemeester Mollaan met de N69. Daar gaat het verkeer op in het heersende verkeersbeeld en vanaf die locatie hoeven de milieugevolgen niet meer toegerekend te worden aan het plan.

AERIUS geeft aan dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr voor zowel de aanlegfase (2020 en 2021) als de gebruiksfase (2022). Daarmee is met zekerheid te stellen dat stikstofdepositie geen significant negatief effect op een Natura 2000-gebied oplevert en dat er voor wat betreft stikstof geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Het NatuurNetwerk (figuur 18) scheidt de kernen Waalre en Aalst en ligt op en afstand van minimaal 670 meter. Het dal van de Tongelreep op een afstand van minimaal 200 meter maakt deel uit van de Groenblauwe Mantel. De herontwikkeling van bedrijvigheid naar woningbouw heeft geen negatieve invloed op deze gebieden, nu er aan beide zijden al woningbouw tussen het plangebied en de natuurgebieden aanwezig is.



Figuur 18. Natuurnetwerk in de omgeving (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Soortenbescherming

Verder moet inzicht worden verkregen in de effecten van de ingreep op de aanwezigheid en het leefgebied van beschermde soorten. De Wet natuurbescherming kent drie categorieën:

- alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (beschermingsregime Vogelrichtlijn);
- soorten beschermd volgens de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn;
- ‘andere soorten’: soorten die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Of dier- en plantensoorten nu beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten. De Memorie van Toelichting zegt het zo: “De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd”.

In figuur 19 is te zien dat het enige groen in het plangebied bestaat uit een lage haag tussen de verharding van de Akkerstraat en de parkeerplaatsen en enkele gecultiveerde hagen op de parkeervoorziening aan de zijde van de Gestelsestraat. Dit groen heeft geen enkele ecologische waarde. Aan de overzijde van de Akkerstraat staan in het openbaar gebied bomen die blijven behouden en niet worden aangetast door de ontwikkeling. Aan de zijde van het perceel Gestelsestraat 15 staan bomen buiten het plangebied; aan deze zijde wordt een weg voorzien als gevolg waarvan de groeimogelijkheid van de bestaande bomen niet wordt aangetast. De bestaande bebouwing is continu in gebruik en bestaat volledig uit stalen profielen. Aan de zijde van de Akkerstraat is metselwerk zonder spouw aangebracht. In het metselwerk en in de staalprofielen zijn geen nestelmogelijkheden. Invliegmogelijkheden zijn mede gelet op het continue gebruik van de panden niet aanwezig. De panden zijn derhalve ongeschikt voor (beschermde) vogels of vleermuizen.

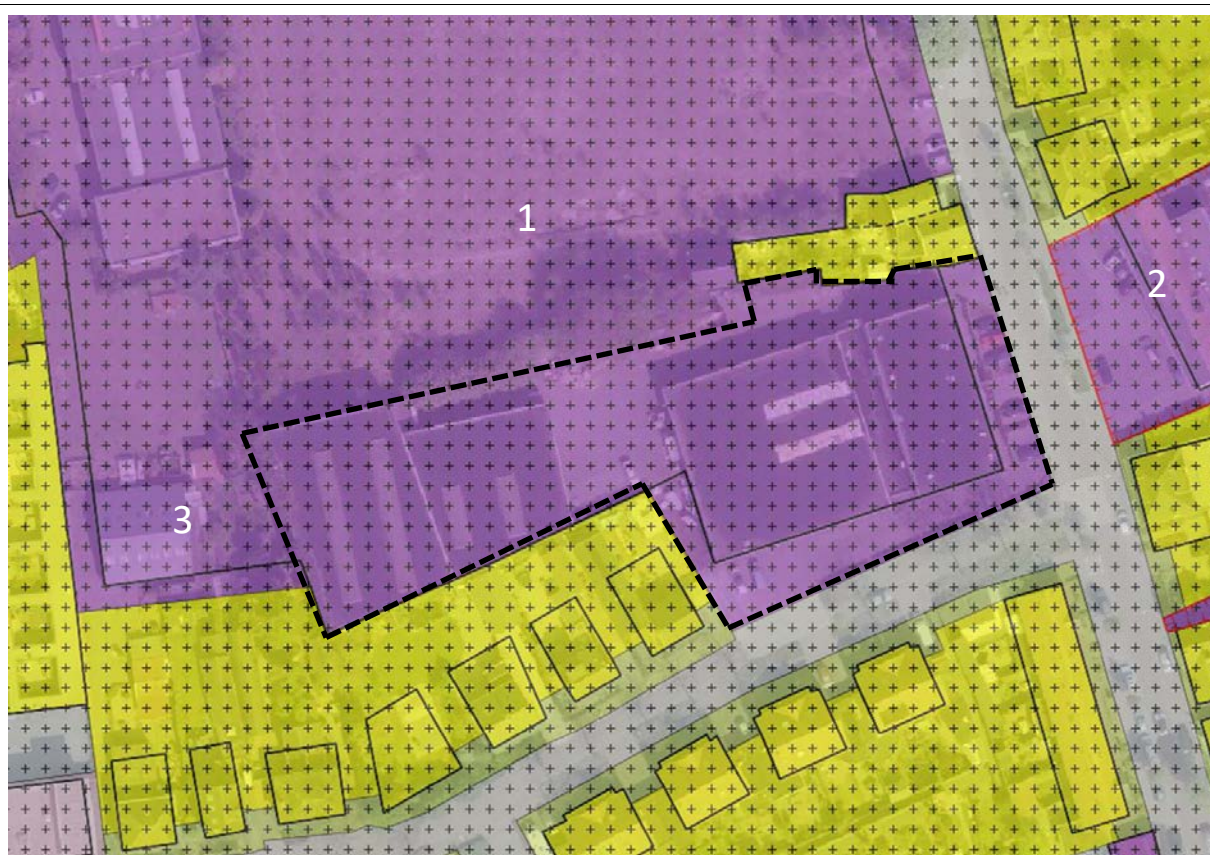
Omdat er geen groen in het plangebied is met enige ecologische waarde en de panden geen geschikte nestelmogelijkheden bieden, mag geconcludeerd worden dat het plangebied niet geschikt is als vaste verblijfplaats, groeiplaats, rustplaats en/of foerageergebied voor welke beschermde soort dan ook. Ecologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.



Figuur 19. Enige groen in het plangebied

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied wordt de realisatie van een aantal woningen mogelijk gemaakt. De woningen worden beschouwd als milieugevoelige functies. Er worden geen functies geprojecteerd die nadelige milieu-involed kunnen hebben op de omgeving.



Figuur 20. Bedrijfsbestemmingen rond het plangebied (zwarte onderbroken lijn)

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. Ook bevinden zich hier enkele bedrijven/ inrichtingen die op grond van het vigerende bestemmingsplan tot maximaal milieucategorie 2 mogen behoren. In figuur 20 zijn de bedrijfsbestemmingen met nummers aangegeven. De kapperszaak aan de Gestelsestraat valt onder een woonbestemming.

1. Het voormalige terrein van houtfabriek De Keizer wordt gelijktijdig herontwikkeld naar woningbouw. De bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt en het bestemmingsplan dat de herontwikkeling mogelijk maakt, is vastgesteld.
2. Voor het pand aan de Gestelsestraat 16d is op 4 oktober 2018 een omgevingsvergunning verleend die het mogelijk maakt in het pand 22 appartementen en op het terrein 11 woningen te realiseren. Daarmee is de bedrijfsbestemming niet meer van toepassing.
3. In de achtertuin van de woning aan de Akkerstraat 20 staat een loods die onder de bedrijfsbestemming valt. De loods is alleen te bereiken via een inrit aan de Akkerstraat. Op het adres is momenteel geen bedrijf ingeschreven. Volgens het vigerende bestemmingsplan dat ter plaatse blijft bestaan zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. In het gebiedstype rustige woonwijk, waar na herontwikkeling sprake van is, betekent dat er rekening gehouden moet worden met een afstand van 30 meter. In de huidige situatie grenst de inrit aan de

patiowoningen aan de Klaprooslaan en staat loods op 5 meter van deze bestaande patiowoningen. De loods staat op minimaal 15 meter van het plangebied. Omdat er echter al sprake is van woningen op veel kortere afstand, worden de bedrijfsmatige mogelijkheden als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied niet verder beperkt.

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.8 Geluid

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd naar de herontwikkeling van het plangebied. Dit akoestisch onderzoek is als bijlage 10 bij de toelichting gevoegd.

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidzone van Raadhuisstraat en N69. Daarnaast zijn de Akkerstraat en Gestelsestraat (30 km/u-wegen) meegenomen in het onderzoek. De geluidbelasting vanwege de Raadhuisstraat en de N69 voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor het aanvragen van hogere grenswaarden niet aan de orde is.

De geluidbelasting vanwege de niet geluidgezoneerde wegen (Akkerstraat en Gestelsestraat) bedraagt ten hoogste 52 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De wegen vallen niet onder de Wet geluidhinder zodat het aanvragen van hogere waarden niet aan de orde is.

Bronmaatregelen zijn geen optie. Het snelheidsregime kan niet verder omlaag. Asfalteren past niet bij het bestaande karakter van de wijk. Afscherming is niet realistisch. Ook het realiseren van geluidluwe gevels doet afbreuk aan het karakter van de wijk.

De overschrijding tot 52 dB is beperkt. Vast staat dat voldaan kan worden aan de eisen voor geluidwering en dat een adequaat binnenmilieu kan worden gegarandeerd. Dit zal bij de vergunningaanvraag aangetoond moeten worden. Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening vormt geluid geen belemmering.

4.9 Luchtkwaliteit

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
2. Een project leidt - al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
3. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging
4. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	165
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,13
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Gebruik makend van de NIBM-tool blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof

(PM₁₀) in de buitenlucht . De verkeersintensiteit neemt immers af. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Inrichtingen

De Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant laat zien dat het plangebied niet binnen de invloed-sfeer van objecten ligt, waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt. Het dichtstbijzijnde risicovolle object ligt op een afstand van 1 kilometer en betreft een benzineservicestation met LPG.

Buisleidingen

In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die invloed hebben op het plangebied.

Transport

Het plangebied is op circa 700 meter gelegen van de A67. Het invloedsgebied van de Rijksweg A67 bedraagt 4.000 meter. De locatie is niet gelegen binnen de veiligheidszones en plasbrandaandachts-gebieden van de rijksweg. De ontwikkeling is op grotere afstand dan 200 meter gelegen vanaf de rijksweg. Conform artikel 7 van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Beperkte groepsrisicoverantwoording

De wijziging van het bestemmingsplan betekent de realisatie van 26 woningen, op geruime afstand van Rijksweg A67. Volgens artikel 9 van het Bevt moet in onderhavige situatie bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen. Dit houdt in dat moet worden ingegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Zelfredzaamheid

Er is geen sprake van de permanente aanwezigheid van groepen personen met een verminderde zelfredzaamheid. Dienaangaande zijn dus geen bijzondere maatregelen nodig. In het algemeen kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid van de aanwezige personen kan worden verhoogd door het bieden van handelingsperspectief. Voor het plangebied geldt, evenals de rest van Waalre, dat er wordt gezorgd voor een dekking van het Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Naast een alarmering door middel van het WAS kan hiervoor ook NL-Alert (cell broadcast) ingezet worden om de aanwezige mensen te alarmeren. Risicocommunicatie zal er op gericht zijn dat aanwezige personen beschikken over een handelingsperspectief om zich in geval van een calamiteit in veiligheid te kunnen stellen. De gebouwen en de infrastructuur in directe omgeving ervan beperken de ontvluchtingsmogelijkheden niet.

Mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking

De mogelijkheden tot voorbereiding hangen samen met de bereikbaarheid van het plangebied en de risicobron en de mogelijkheden een eventuele calamiteit te beheersen (bestrijden en beperken).

Beschikbaarheid van voldoende bluswater is daarbij en vereiste. De goede bereikbaarheid en beschikbaarheid van bluswater worden gewaarborgd door te voldoen aan artikel 6.37 en 6.30 van het Bouwbesluit 2012. Hierin zijn de goede bereikbaarheid van het plangebied door de hulpdiensten en toereikende bluswatervoorzieningen geregeld.

De Veiligheidsregio is gevraagd advies uit te brengen op de nieuwe ontwikkeling voor de aspecten zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid. De Veiligheidsregio Brabant Zuidoost hanteert voor ontwikkeling op een afstand van meer dan 200 meter van een transportas het standaard advies. In dit standaard advies wordt geadviseerd dat er risicocommunicatie plaatsvindt en de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de VRBZO worden toegepast. Daarnaast adviseert zij om in nieuw op te richten gebouwen de aanzuigopening voor de mechanische ventilatie van de risicobron af te richten en de ventilatie zo uit te voeren dat deze op een eenvoudige manier kan worden uitgezet. Het standaardadvies is opgenomen in bijlage 11. Het standaardadvies wordt gevolgd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

De omgeving is aangesloten op gangbare nutsvoorzieningen (riolering, gas, water en elektra). De nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. In het plan zal rekening gehouden worden met ruimtebeslag door boven- en ondergrondse voorzieningen, trafokasten, verdeelkasten etc.

4.12 Bezonnning

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd om na te gaan of er geen ongewenste schaduwwerking van het plan op omliggende percelen uit zou gaan. Deze studie is toegevoegd in bijlage 12. Voor de studie is een 3d-model van de bestaande en nieuwe situatie vervaardigd. De beschaduwing van de omgeving als gevolg van de nieuwbouw is met behulp van het model in beeld gebracht voor de data 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december en voor de tijdstippen 10.00 uur, 13.00 uur en 16.00 uur. Op basis van de bezonningsstudie kan worden geconcludeerd dat het bouwen van het appartementencomplex nauwelijks gevolgen heeft voor de omliggende percelen. Het perceel Gestelsestraat 15 wordt in de huidige situatie zelfs meer beschaduwde dan in de nieuwe situatie. Dit komt doordat het bestaande bedrijfsgebouw op ongeveer 5 meter dichterbij de perceelsgrens staat dan het appartementengebouw. Bezonnning is derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

H5. Juridische planopzet

5.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregel, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.2 Bestemmingen

Het plangebied komt overeen met de kavel kadastraal bekend als Aalst 01 sectie E nummer 1919.

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdbestemming Groen (hoofdstuk 2, artikel 3)

De groenvoorziening is voorzien van de bestemming 'Groen'. Ter plaatse zijn groen-, parkeer- en speelvoorzieningen alsmede nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk gemaakt. De bouw- en gebruiksregels zijn gelijk aan groenbestemmingen die elders in de gemeente Waalre worden gehanteerd.

Hoofdbestemming Tuin (hoofdstuk 2, artikel 4)

De voortuinen zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Ter plaatse zijn tuinen, parkeergelegenheden voor de bewoners en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk gemaakt. De bouw- en gebruiksregels zijn gelijk aan tuinbestemmingen die elders in de gemeente Waalre worden gehanteerd.

Hoofdbestemming Verkeer (hoofdstuk 2, artikel 5)

De weg en het parkeerterrein in het plan zijn opgenomen in de bestemming Verkeer. Ter plaatse zijn behalve wegen en paden, ook groen-, parkeer- en speelvoorzieningen alsmede nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en kunstwerken mogelijk gemaakt. De bouw- en gebruiksregels zijn gelijk aan verkeersbestemmingen die elders in de gemeente Waalre worden gehanteerd.

Hoofdbestemming Wonen (hoofdstuk 2, artikel 6)

De bestemming Wonen is gebruikt voor de rest van het plangebied. Binnen het bestemmingsvlak zijn bouwblokken gebruikt om de plaats van de woningen aan te duiden. Binnen de bouwblokken is vastgelegd het type woning en het maximale aantal. Per blok is de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Tevens is een regeling opgenomen voor het maximale volume aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen op elk perceel. Ten slotte is de in de gemeente Waalre gebruikelijke afwijkingsregeling voor beroep aan huis opgenomen. Specifiek om de erfscheiding tussen de bestaande woonkavels aan de Akkerstraat en de nieuwe woonkavels te kunnen vormgeven, is een specifieke bouwaanduiding opgenomen.

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie (artikel 7)

Op grond van het bureauonderzoek is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen die regelt dat voor alle ingrepen met een diepte van meer dan 30 centimeter onder maaiveld en een omvang van meer dan 100 m² archeologisch onderzoek nodig is. Dit archeologisch onderzoek zal bestaan uit een proefsleuvenonderzoek. De dubbelbestemming gaat voor op de enkelbestemmingen.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 8 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 9 is de algemene bouwregel opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen. In artikel 10 wordt aangegeven welk

gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd. In artikel 10 wordt tevens geregeld dat woningen pas gebruikt kan worden als voorzien is in voldoende parkeergelegenheid. In artikel 11 is de bescherming van het grondwater geregeld. In artikel 12 wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde maten, afmetingen en grenzen, voor zover het ondergeschikte aanpassingen betreft.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 13 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Artikel 14 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als “Bestemmingsplan Locatie Ligtfoot Aalst”.

H6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financieel

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De gemeente Waalre heeft een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten, waardoor het kostenverhaal anders is verzekerd. Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld.

6.2 Maatschappelijk

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Noord-Brabant, het waterschap en de veiligheidsregio. Het bestemmingsplan geeft voor de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het advies van de veiligheidsregio is reeds verwerkt in het voorontwerp-bestemmingsplan. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in de waterparagraaf. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Locatie Ligtfoot Aalst' heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening voor een ieder gedurende 4 weken ter inzage gelegen. In de periode van 24 januari 2019 tot en met 20 februari 2019 kon eenieder een inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn 20 inspraakreacties ontvangen. De inspraakreacties en de beantwoording ervan zijn opgenomen in bijlage 13.