

BESTEMMINGSPLAN BERGSTAETE GEMEENTE WAALRE

TOELICHTING

NL.IMRO.0866.BP00201-0301

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 6 juli 2021

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Bergstaete
IMRO idn	NL.IMRO.0866.BP00201-0301
Versie concept	1 oktober 2020
Versie voorontwerp	27 oktober 2020
Versie ontwerp	14 maart 2021
Vastgesteld	6 juli 2021
Opgesteld door	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

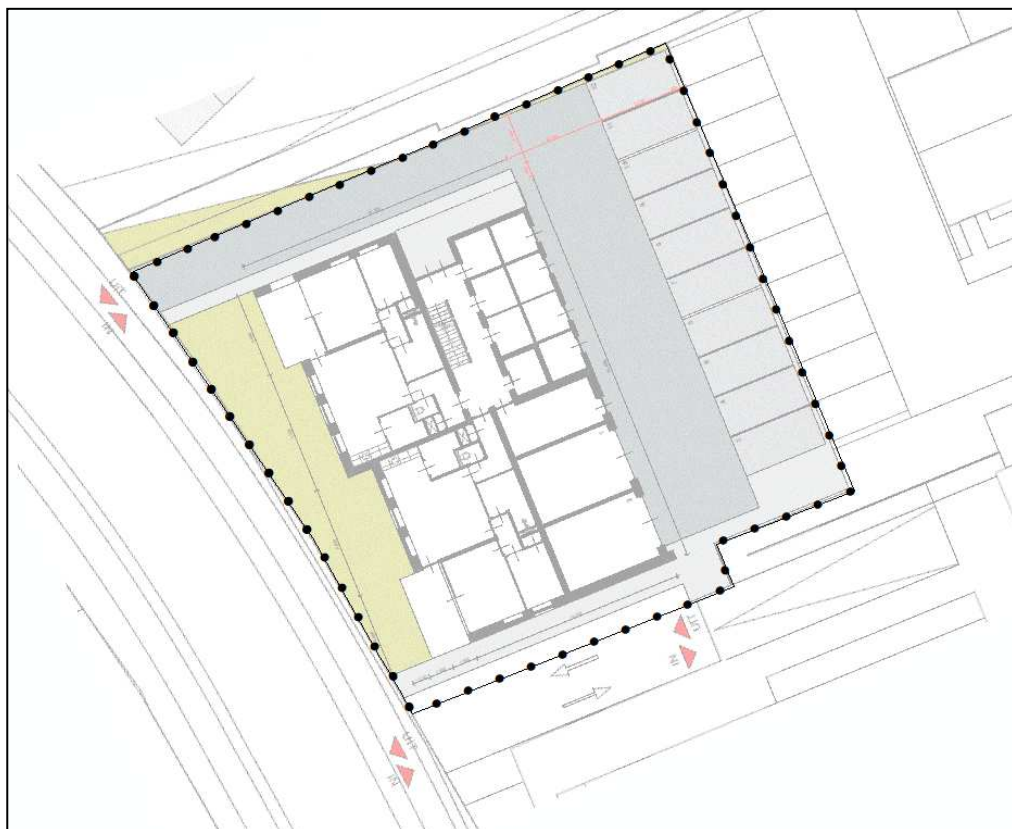
1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging	6
1.3 Begrenzing	6
1.4 Vigerende bestemmingen	7
1.4.1 Bestemmingsplan 'Waalre'	7
1.4.2 Willibrordushof Waalre	8
2. HUIDIGE SITUATIE	9
3. PLANBESCHRIJVING	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Beeldkwaliteit	10
3.3 Verkeer	12
3.3.1 Ontsluiting	12
3.3.2 Parkeren	12
4. BELEIDSKADERS	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.1.1 Nationale omgevingsvisie	13
4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
4.2 Provinciaal beleid	14
4.2.1 Brabantse omgevingsvisie	14
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
4.3 Gemeentelijk beleid	16
4.3.1 Structuurvisie Focus op Waalre	16
4.3.2 Centrumvisie Waalre-Dorp	18
4.3.3 Woonvisie Voor nu en straks 2013	19
4.3.4 Beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw 2017-2020	20
4.3.5 Welstandsnota Waalre 2013	21
5. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	24
5.1 Bodemkwaliteit	24
5.1.1 Beleidskader	24
5.1.2 Toets	24
5.2 Wegverkeerslawaaï	24
5.2.1 Beleidskader	24

5.2.2	Toets	24
5.3	Luchtkwaliteit	25
5.3.1	Beleidskader	25
5.3.2	Toets	26
5.4	Externe veiligheid	28
5.4.1	Beleidskader	28
5.4.2	Toets	30
5.5	Geur	30
5.5.1	Inleiding	30
5.5.2	Toets	31
5.6	Bedrijven en milieuzonering	32
5.6.1	Beleidskader	32
5.6.2	Toets	33
5.7	Natuur en ecologie	33
5.7.1	Beleidskader	33
5.7.2	Toets	34
5.8	Cultuurhistorie	35
5.8.1	Beleidskader	35
5.8.2	Toets	35
5.9	Archeologie	37
5.9.1	Beleidskader	37
5.9.2	Toets	37
5.10	Water	38
5.10.1	Beleidskader	38
5.10.2	Toets	39
5.11	MER	40
5.11.1	Beleidskader	40
5.11.2	Toets	41
5.12	Conclusie	41
6.	JURIDISCHE VORMGEVING	42
6.1	Inleiding	42
6.2	Toelichting op de verbeelding	42
6.3	Algemene toelichting op de regels	42
6.4	Toelichting op de bestemmingen	43
6.4.1	Tuin	43
6.4.2	Verkeer	43
6.4.3	Wonen	43

7. UITVOERBAARHEID	44
7.1 Economische uitvoerbaarheid	44
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
8. PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN	45
8.1 Procedure	45
8.2 Overleg	45
8.3 Inspraak	45
8.4 Zienswijzen	46

BIJLAGEN:

Bijlage 1	Flora en fauna onderzoek
Bijlage 2	Aerius Calculator
Bijlage 3	Archeologisch onderzoek Willibrordushof
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5	Nota van vooroverleg en inspraak

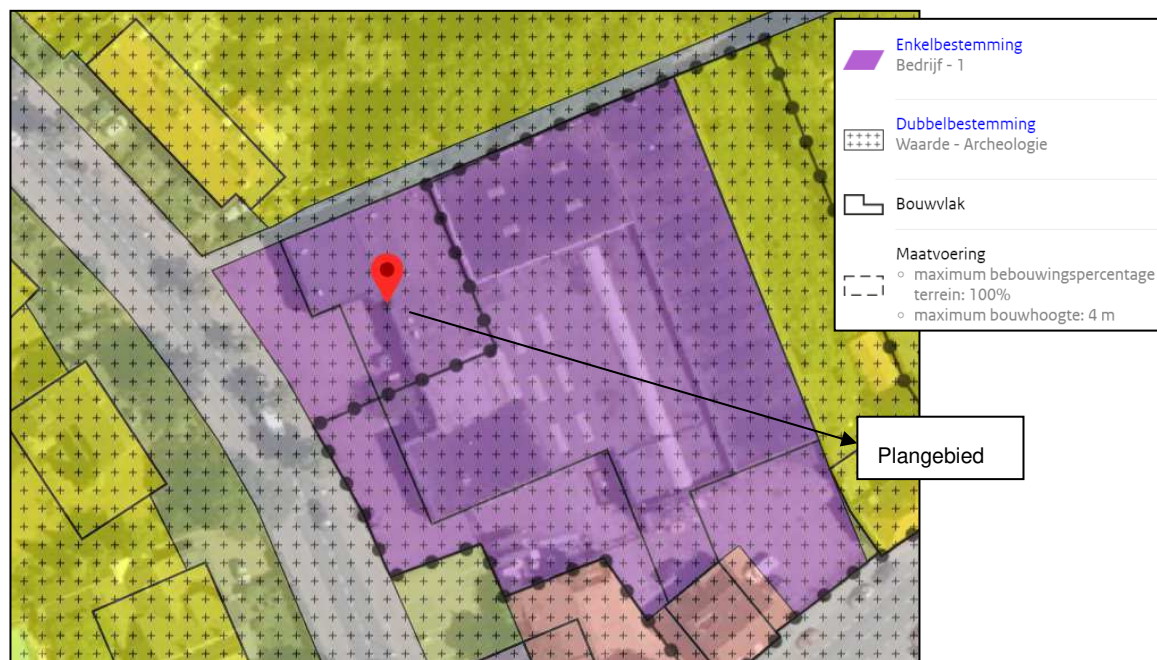


Figuur 2: Belijning van het plangebied

1.4 Vigerende bestemmingen

1.4.1 Bestemmingsplan 'Waalre'

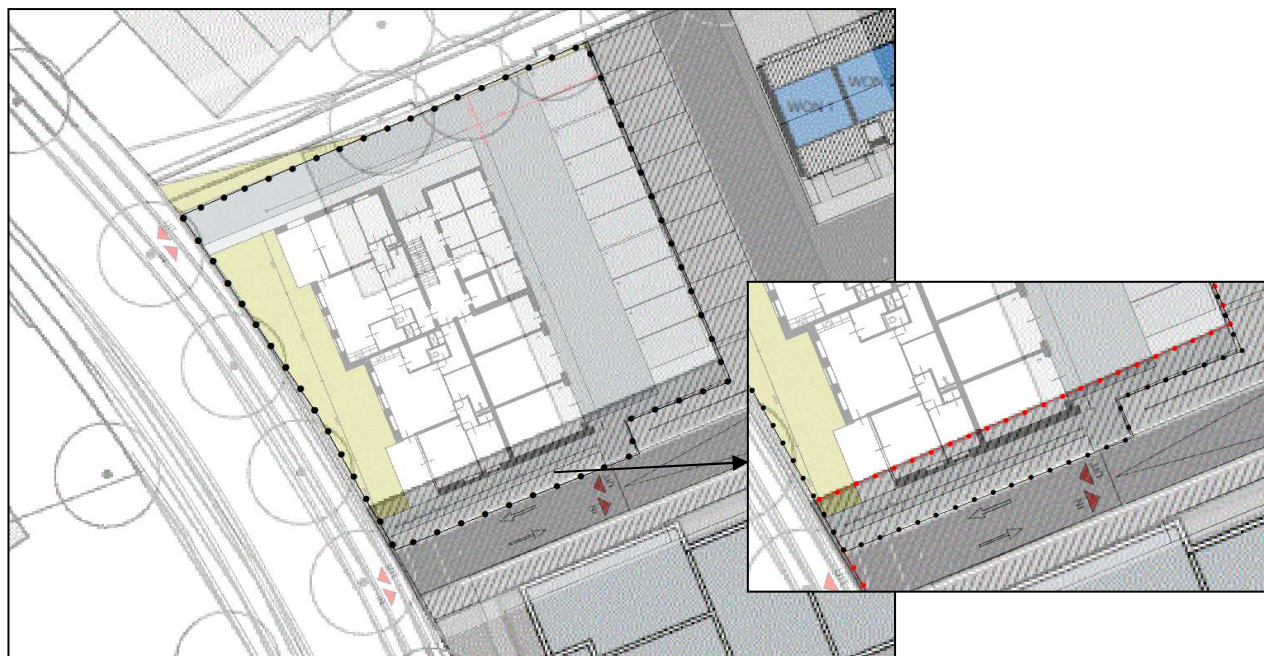
Voor het plangebied is het vigerende bestemmingsplan 'Waalre' het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied is bestemd als 'Bedrijf – 1' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het plangebied is hiermee bestemd voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten binnen de milieucategorie 1 en 2, al dan niet in combinatie met kantoren en daarmee verband houdende ondergeschikte dienstverlening en/of detailhandel. Een gedeelte van het plangebied is voorzien van een bouwvlak. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Waalre', waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

1.4.2 Willibrordushof Waalre

In samenhang met deze ontwikkeling wordt een omvang van 98 m² van het plan 'Willibrordushof' herzien om de twee woningbouwplannen naadloos op elkaar te laten aansluiten. Dit gedeelte van het plangebied heeft in de huidige situatie de bestemming 'Verkeer', zonder nadere aanduidingen. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied (zwarte belijning) binnen het plan 'Willibrordushof' (rode belijning op de uitsnede).



Figuur 4: Aansluiting plan 'Bergstaete' aan woningbouwplan 'Willibrordushof'

2. HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan Bergstraat 23, binnen de bebouwde kom van Waalre. Het plangebied is thans grotendeels bebouwd ten behoeve van een aantal bedrijven in de milieucategorie 1 en 2. Aan de voorzijde van het pand is ruimte voor parkeren. Hierna is een foto weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 5: Foto van het plangebied aan Bergstraat 23 in huidige situatie

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de topografische kaart van het plangebied in de omgeving.

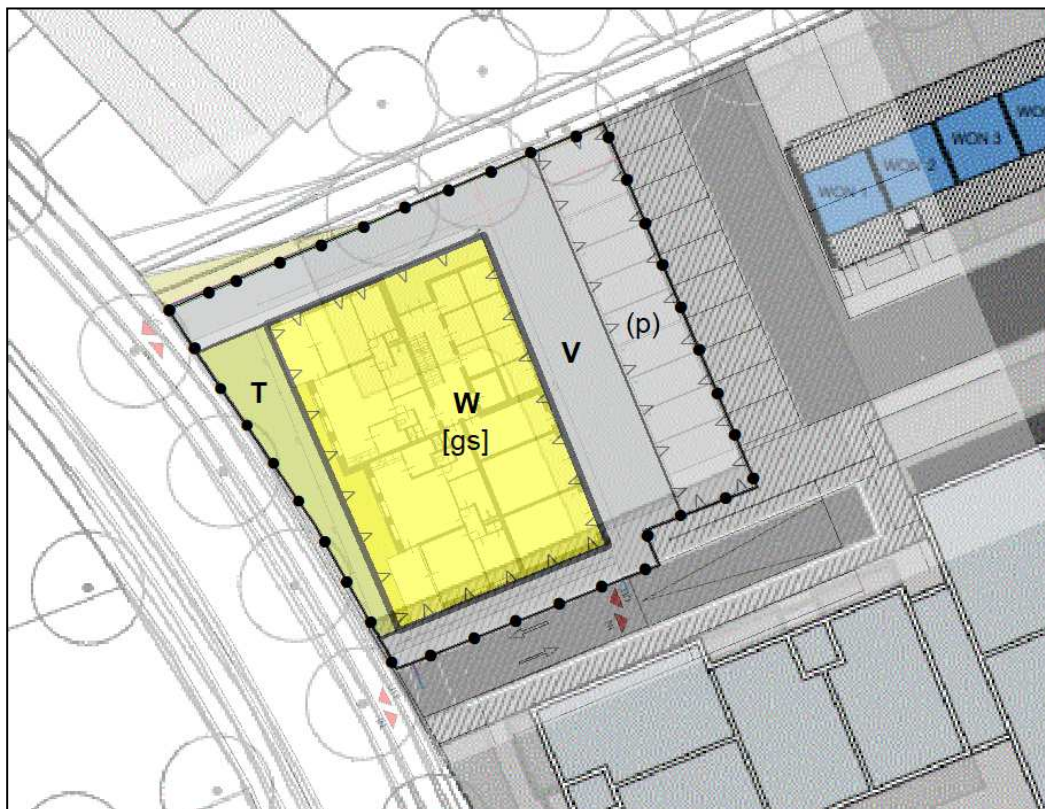


Figuur 6: Topografische kaart voor het plangebied en omgeving

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

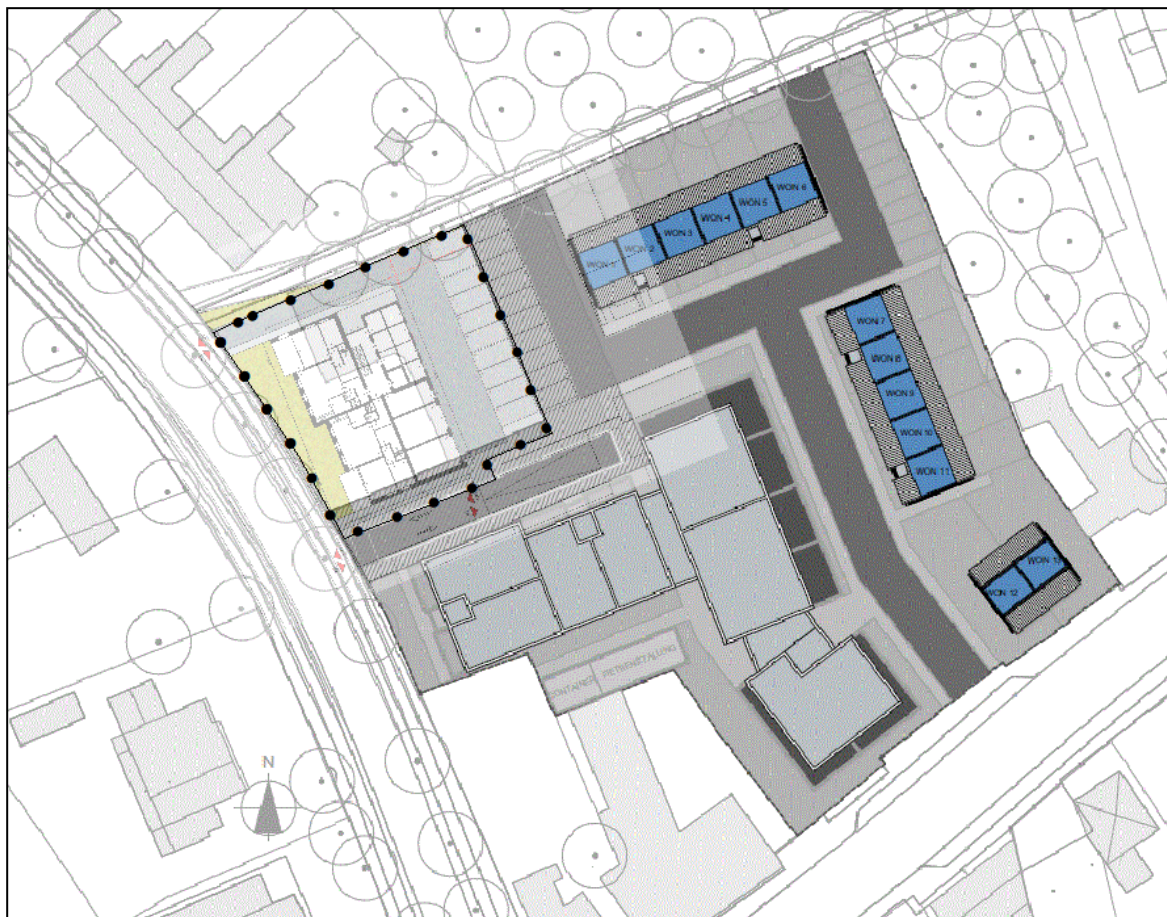
Beoogd wordt binnen het plangebied 7 appartementen te realiseren, waaronder twee penthouses. Daarbij worden 12 parkeerplaatsen achter het gebouw aangelegd. Daartoe wordt een woonbestemming gerealiseerd waarbinnen het appartementengebouw wordt opgericht. De overige gronden zijn bestemd voor parkeren en manoeuvreren en worden dan ook bestemd als 'Verkeer', of als 'Tuin'. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven.



Figuur 7: Beoogde planologische situatie plangebied

3.2 Beeldkwaliteit

Binnen het plangebied worden 7 appartementen binnen één gebouw gerealiseerd. Op de begane grond worden twee appartementen, twee garages voor de penthouses en de bergingen gesitueerd. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor realisatie van praktijkruimtes. De eerste verdieping bestaat uit drie appartementen en op de tweede verdieping worden twee penthouses gerealiseerd. De aard en uitstraling van het appartementencomplex sluit aan bij het plan Willibrordushof. Navolgende figuur geeft een beeld van inpassing van dit plan binnen het plan Willibrordushof.



Figuur 8: Inpassing van het plan Bergstaete bij het plan Willibrordushof

Navolgende figuur geeft een impressie van het plan, gezien vanaf de Bergstraat, richting de kruising met de Willibrordlaan.





Figuur 9: Impressie van het complex Bergstaete vanaf de Bergstraat

Navolgende figuur geeft een beeld van het appartementencomplex binnen het straatbeeld.



Figuur 10: Straatbeeld Bergstaete vanaf de Bergstraat

3.3 Verkeer

3.3.1 Ontsluiting

Het plangebied is ontsloten aan de Bergstraat. Het bedrijf is in de huidige situatie ook ontsloten aan de Bergstraat.

3.3.2 Parkeren

Parkeren en manoeuvreren vindt plaats op eigen terrein. Achter het appartementencomplex wordt ruimte gevonden voor parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen. Er wordt plaats geboden aan 12 parkeerplaatsen achterop het terrein. Er worden twee garages binnen het appartementengebouw gerealiseerd. Hiermee is binnen het plangebied sprake van twee parkeerplaatsen per woning. Dit is vereist bij realisatie van de 7 appartementen. Het plangebied biedt dan ook voldoende ruimte voor parkeren en manoeuvreren op eigen terrein. De parkeernorm is tevens vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

4. BELEIDSKADERS

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

4.1.1.1 Beleidskader

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

4.1.1.2 Toets

De beoogde herbestemming heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Hiervoor is het project te kleinschalig van aard. Op microniveau past deze ontwikkeling binnen de integrale prioriteit 'duurzame economie' en 'stad en regio'. De ontwikkeling komt tegemoet aan de vraag naar woningen binnen het stedelijk gebied van Waalre.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Beleidskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking beoogt stedelijke functies zoveel mogelijk te concentreren in het bestaand stedelijk gebied, en om extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in het buitengebied in beginsel te voorkomen. De doelstelling van de ladder beoogt dus een ruimtelijke scheiding tussen stedelijke functies en buitengebied-gebonden functies. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen.

Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van over-programmering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor realisatie van woningen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

4.1.2.2 Toets

Binnen het plangebied worden 7 appartementen gerealiseerd. Hiermee is de beoogde herbestemming niet ladderplichtig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse omgevingsvisie

4.2.1.1 Beleidskader

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

4.2.1.2 Toets

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdopgaven in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze verordening.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

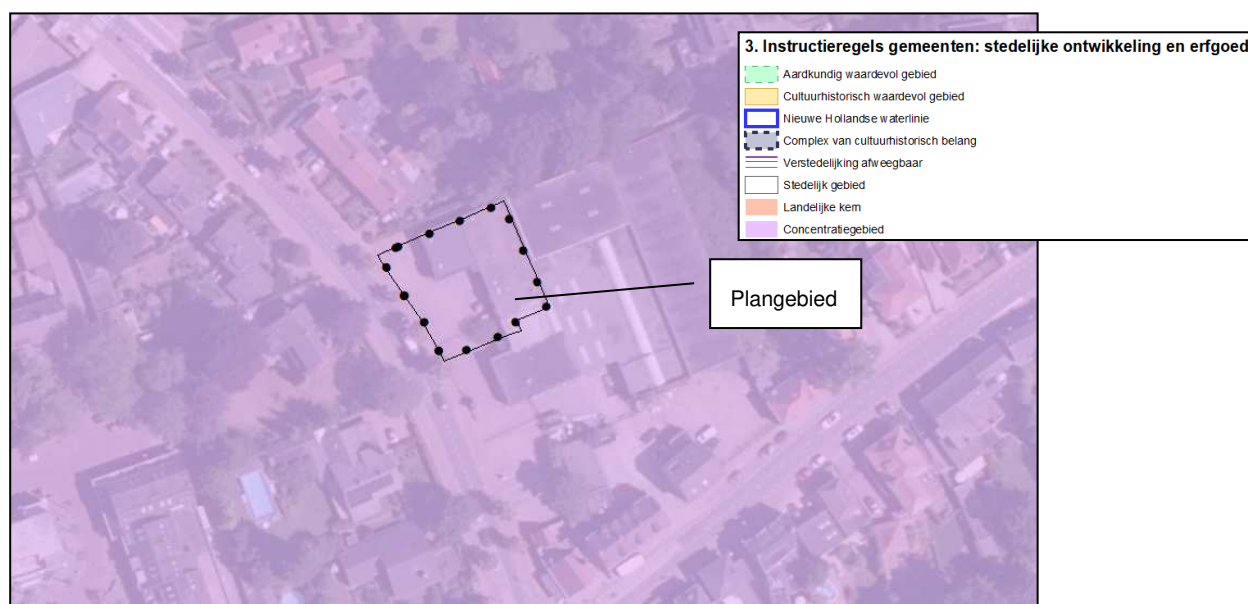
4.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving waar mogelijk in één verordening onder gebracht. De interim omgevingsverordening Noord-Brabant is relatief beleidsarm ten opzichte van de eerder vigerende Verordening ruimte Noord-Brabant. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege geweest door van de Brabantse Omgevingsvisie zijn meegenomen in deze verordening. In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en wordt de herbestemming getoetst aan de regels van deze interim omgevingsverordening.

4.2.2.2 Beleidskader

Aanduidingen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als gelegen binnen het stedelijk concentratiegebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop het plangebied als zodanig is aangeduid.



Figuur 11: Uitsnede van de kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' voor het plangebied en omgeving waarop het plangebied is aangeduid als gelegen binnen een stedelijk concentratiegebied

Regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant de regeling Kwaliteitsverbetering voor het landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk concentratiegebied, waarmee deze regels niet van toepassing zijn.

Regels voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Artikel 3.42 lid 1 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bepaalt dat woningbouw is toegestaan in bestaand stedelijk gebied, mits dit past binnen de afspraken die gemaakt binnen regionaal overleg. In lid 2 van artikel 3.42 is opgenomen dat de ontwikkeling dient te voldoen aan de navolgende voorwaarden:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

1. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
2. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
3. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
4. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
5. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
6. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

4.2.2.3 Toets

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk concentratiegebied, waarbinnen in totaal zeven appartementen worden beoogd. Dit past binnen de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw en de regionale afspraken.

Deze ontwikkeling voldoet aan de in lid 2 gestelde voorwaarden. Er is sprake van realisatie van een appartementengebouw op een voormalige bedrijfslocatie met een hoogwaardige kwaliteit. Er is sprake van een optimale invulling voor het gebruik van duurzame energie, het plan houdt rekening met klimaatverandering en het hemelwater wordt verwerkt op eigen terrein. Dit plan betreft een optimale invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en het plan draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie. Dit is nader toegelicht in deze toelichting.

4.3 Gemeentelijk beleid**4.3.1 Structuurvisie Focus op Waalre****4.3.1.1 Inleiding**

Op 17 september 2013 is door de gemeenteraad van Waalre de structuurvisie 'Focus op Waalre' vastgesteld. In deze structuurvisie worden de algemene ruimtelijke beleidsuitgangspunten gegeven. Deze beleidsuitgangspunten zijn ingedeeld in vier typen beleidsregie.

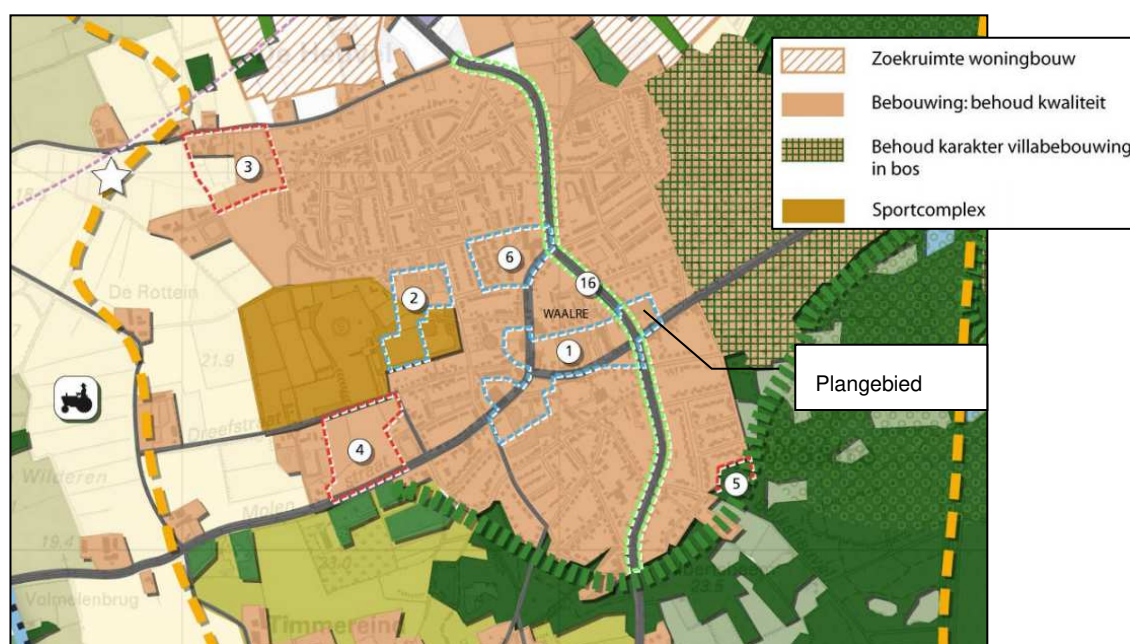
Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is de beleidsregie 'benutten van kansen van ondernemers, instellingen of burgers' van belang. De gemeente Waalre wil in staat zijn de kansen die zich door deze ontwikkelingen voordoen zo goed mogelijk benutten ten behoeve van goed wonen, leven, werken en recreëren in de gemeente Waalre. Ten aanzien van woningbouw wil de gemeente waar mogelijk en passend binnen de wettelijke kaders inspelen op trends en veranderende behoeften. Als gevolg van de demografische ontwikkelingen als vergrijzing en afnemende bevolkingsgroei, gecombineerd met de economische crisis, wordt een kwalitatief hoogwaardige voorraad aansluitend bij de

behoeften relatief van een steeds groter belang. Als algemene vertrekpunten bij de beoordeling van een initiatief hanteert de gemeente voor de bebouwde omgeving:

- de bijdrage aan de gewenste diversiteit van de woningvoorraad en de bijdrage aan de gewenste stimulering van huisvesting van belangrijke en kwetsbare doelgroepen;
- de bijdrage aan de ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit (waaronder ook de verhouding bebouwing en openbare ruimte);
- de duurzaamheid van de ontwikkeling en de mate van flexibiliteit en levensloopbestendigheid. Daarnaast voert de gemeente Waalre, naast het regie voeren op thematische aspecten, ook regie op verschillende gebieden.

4.3.1.2 Beleidskader

Het plangebied is volgens de structuurvisiekaart gelegen in het gebied 'bebouwing: behoud kwaliteit'. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de Structuurkaart waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 12: Uitsnede Structuurkaart waarop de ligging van het plangebied indicatief is aangeduid

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is het thematische beleid ten aanzien van 'wonen' van toepassing. Ten aanzien van het wonen geldt dat de gemeente Waalre ruimte wil geven aan alle doelgroepen die graag in Waalre willen wonen. Daarbij wil de gemeente optimaal gestalte geven aan een woningaanbod dat zowel voor de eigen inwoners als voor de regionale opvang ruimte biedt. De gemeente wil de positie van groene randgemeente handhaven en versterken. Behoud van het authentieke dorpse karakter staat daarbij voorop. Waalre behoort tot een selecte groep gemeenten die een zeer hoogwaardige woonkwaliteit in het groen kunnen bieden. Zulke woonmilieus zijn basisvoorwaarden voor het kunnen benutten van economische potenties. Zij kunnen immers huisvesting bieden aan kader en kenniswerkers in de voor de regio belangrijke bedrijvigheidssectoren.

4.3.1.3 Toets

Het voorliggende bouwplan draagt bij aan het woonbeleid van de gemeente Waalre. Het plan levert een bijdrage aan het gemeentelijke woonbeleid en is passend in het straatbeeld.

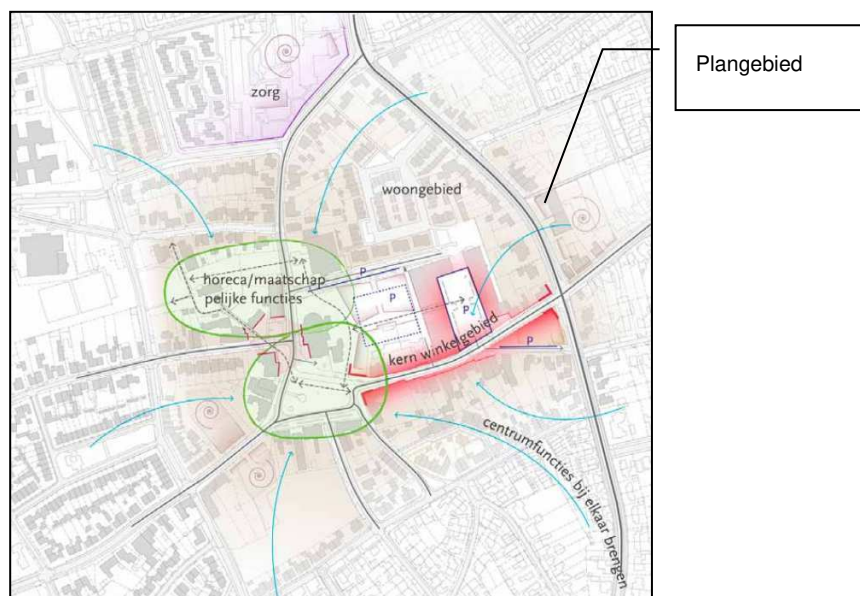
4.3.2 Centrumvisie Waalre-Dorp

4.3.2.1 Inleiding

Op 19 juni 2012 heeft de gemeenteraad de Centrumvisie Waalre-dorp vastgesteld. Deze visie is in 2016 geactualiseerd. Bij deze actualisatie zijn de thema's 'culinair', 'natuur(lijk)' en cultuurhistorie benoemd als leidend voor toekomstige ontwikkelingen. De ambitie om de potentie van (het centrum van) Waalre-dorp meer te benutten, het centrum te verlevendigen en verder te ontwikkelen vanuit toeristisch-recreatief oogpunt is ongewijzigd gebleven.

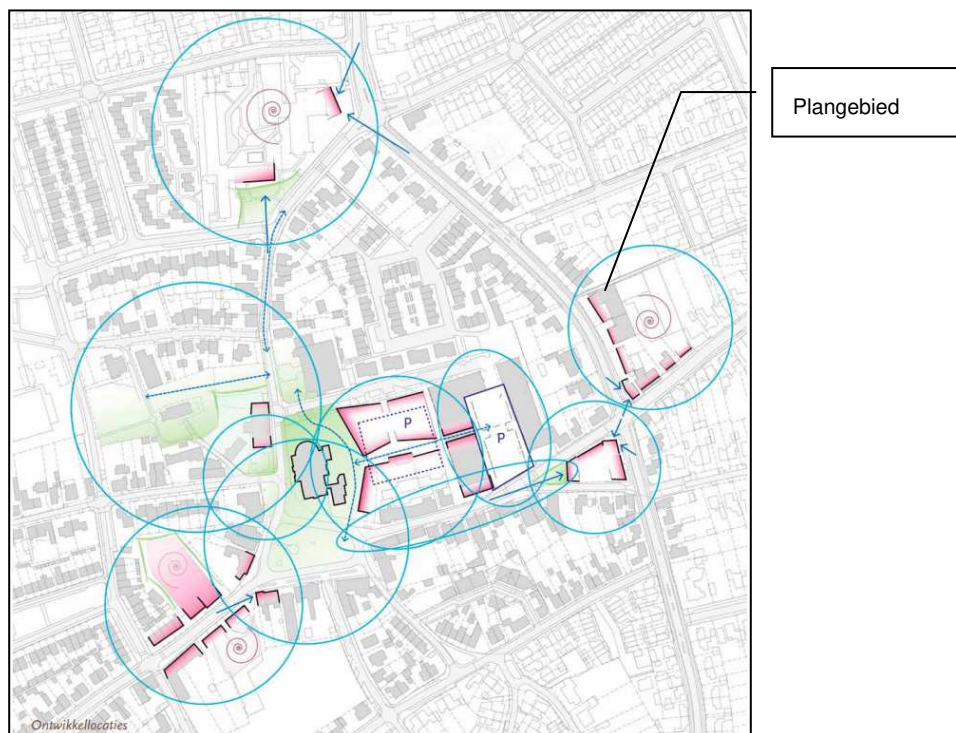
4.3.2.2 Beleidskader

Deze visie geeft zicht op de toekomstige gewenste ruimtelijke structuur van het centrumgebied van Waalre-dorp. Het is een beleidsstuk met aandacht voor functionele en stedenbouwkundige aspecten. In de visie is opgenomen dat het centrum van Waalre ontwikkeld moet worden tot samenhangende eenheid voor commerciële, sociaal-maatschappelijke en recreatieve functies. Daarbij is er tevens ruimte voor woondoeleinden. Navolgende kaart uit de centrumvisie geeft een beeld van de (te versterken) functies binnen Waalre-Dorp waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 13: Beeld van functies binnen Waalre-Dorp waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

In de Centrumvisie zijn ontwikkellocaties binnen het centrumgebied aangeduid. Het plangebied is op deze kaart aangeduid als ontwikkellocatie. Navolgende figuur geeft de kaart uit de centrumvisie weer waarop het plangebied is aangeduid als ontwikkellocatie.



Figuur 14: Aangeduide ontwikkellocaties binnen centrumvisie Waalre-Dorp

Ten behoeve van de ontwikkellocatie aan Bergstraat-Willibrordlaan is in de centrumvisie opgenomen:

“Het beeld aan de Bergstraat kan aanmerkelijk verbeterd worden als deze locatie herontwikkeld zou worden. We denken daarbij aan een gezicht van woningen aan de Bergstraat dat qua maat en schaal aansluit op de overige bebouwing aan deze straat. Met andere woorden woningbouw in 1 à 2 bouwlagen met een kap. Op het binnengebied kan een hofje ontstaan waarbij een 2e aansluiting op de Willibrorduslaan voorstelbaar is. De hoek Willibrorduslaan–Bergstraat kan een klein stedenbouwkundig accent dragen, waarmee de aansluiting op het centrum (van Waalre-dorp) beter gemarkeerd wordt.”

4.3.2.3 Toets

De plannen voor herontwikkeling van het plangebied zijn inmiddels nader uitgewerkt en vormgegeven, waarbij wordt afgeweken van de visie. Er is meer behoefte aan kleinere en levensloopbestendige woningen die nabij voorzieningen gelegen zijn. Bij realisatie van het plan Willibrordushof is daarom gekozen voor een mix van appartementen en grondgebonden woningen. Dit plan, Bergstaete, vormt een overgang tussen het vrij massieve appartementencomplex van Willibrordushof en de bestaande woningen aan de Bergstraat. In de bouw van het complex wordt rekening gehouden met dit beeld doordat de bebouwing met dit plan van hoog naar laag loopt. De bouwhoogte neemt af richting de bestaande woningen. De derde en hoogste verdieping van het plan is aan de rechterzijde van het pand geprojecteerd.

4.3.3 Woonvisie Voor nu en straks 2013

4.3.3.1 Beleidskader

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;
- geef ruimte aan nieuwe initiatieven voor de ontwikkeling van de woningvoorraad.

In de visie is opgenomen dat het met name van belang is dat het huidige karakter van het dorp Waalre zoveel mogelijk behouden blijft bij herontwikkeling van het plangebied. Het plangebied zelf bevat geen waardevolle (groen)structuren, waardoor de identiteit van het dorp niet wordt aangetast. Daarnaast wordt ook voorzien in een plan, dat aansluit op de vraag van de markt. De bevolking van de gemeente Waalre stabiliseert zich in de komende periode voor wat betreft omvang, maar het aantal huishoudens neemt nog steeds toe. De vestiging van met name gezinnen met kinderen is jarenlang sterk teruggelopen, maar is de afgelopen jaren weer hersteld. De oorzaak hiervoor is met name de aard en omvang van de nieuwbouw. In de komende jaren zal nieuwbouw een bijdrage blijven leveren aan de vestiging van gezinnen, al verschuift dan de opgave van het bouwen voor de eigen behoefte licht naar het bouwen voor een regionale stedelijke opvang. Kenniswerkers zijn daarbij een belangrijke doelgroep voor vestiging in Waalre. Door de regionale opvangtaak in de verstedelijking is er de komende jaren nog behoefte aan nieuwe woningen in Waalre.

4.3.3.2 Toets

In dit plan wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de woonvisie. Met de realisatie van de appartementen wordt tegemoet gekomen aan de vraag voor woningen voor eenpersoonshuishoudens, starters en kenniswerkers. De beoogde herontwikkeling past binnen de uitgangspunten uit de Woonvisie. Met de beoogde herontwikkeling wordt ruimte gegeven aan een initiatief ten behoeve van ontwikkeling van de woningbouwvoorraad waarbij rekening is gehouden met de afzetbaarheid op korte termijn en de behoefte op langere termijn.

4.3.4 Beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw 2017-2020

4.3.4.1 Inleiding

De gemeente Waalre wil meer werk maken van duurzaamheid. De bestuurlijke wens van de gemeente Waalre is om verder te gaan dan alleen de wettelijke EPC eisen en breder te kijken dan alleen het thema energie.

4.3.4.2 Beleidskader

In de notitie Duurzame nieuwbouw 2017-2020 ligt de focus op de nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen. De maatregelen op gebouwniveau moeten duidelijk en toetsbaar zijn. Ze moeten voor alle partijen bruikbaar zijn om afspraken te kunnen maken over de prestatie bij de oplevering van het gebouw. De methode Gemeentelijke Praktijk Richtlijn–Gebouw, kortweg GPR Gebouw geeft die mogelijkheid. De gemeente kan de minimale eis in een cijfer aangeven. Door het invullen van een lijst

met maatregelen wordt toetsbaar in hoeverre het cijfer wordt gehaald. De eisen die de gemeente stelt, moeten technisch en economisch haalbaar zijn.

In 2010 hebben de gemeenten in de voormalige SRE regio met onder meer woonstichtingen, projectontwikkelaars en bouwondernemingen een convenant duurzaam bouwen gesloten. Het 'Regionaal Convenant GPR Gebouw, bouwen aan een duurzame regio' gaat uit van een vooraf bepaalde minimale prestatie voor nieuwbouw. Het betreft de vijf thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het convenant is voor onbepaalde tijd aangegaan. Het convenant biedt de gemeente Waalre een handvat om als initiatiefnemer duidelijke duurzame doelen te stellen en met marktpartijen daarover prestatieafspraken te maken. Via het Regionaal Convenant hebben de convenantpartijen, waaronder de gemeente Waalre in 2010 afgesproken om voor alle projectmatige nieuwbouw (woningen én gemeentelijke gebouwen) een ambitie van minimaal een score 7 op elk thema (Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit, Toekomstwaarde) binnen GPR Gebouw te realiseren.

4.3.4.3 Toets

Ten behoeve van deze herontwikkeling wordt in de omgevingsvergunning voor het bouwen uitgewerkt hoe omgegaan wordt met duurzame nieuwbouw. De uitgangspunten uit de Beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw 2017-2020 vormen hierbij het uitgangspunt.

4.3.5 Welstandsnota Waalre 2013

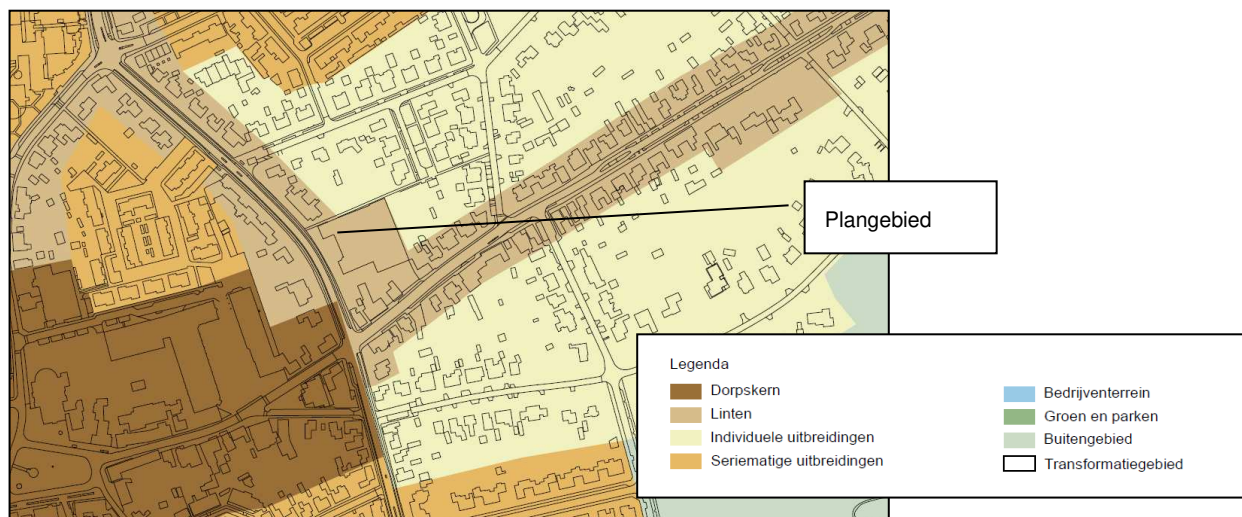
4.3.5.1 Inleiding

Met de vaststelling van de Welstandsnota Waalre heeft de gemeente beoogde het welstandsbeleid te vereenvoudigen en meer af te stemmen op de beleving van de burger. Het doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. De gemeente gaat uit van zoveel mogelijk vrijheid bij het bouwen. Alleen als het aanzien van de openbare ruimte in het geding is, wordt welstand gezien als redelijk.

4.3.5.2 Beleidskader

De Welstandsnota Waalre maakt onderscheid in gebieden en objecten. De gebieden vormen de kern van het welstandsbeleid. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonisch beeld beschreven, gevolgd door een waardering en een verwachting over eventuele veranderingen. Deze bepalen de uitgangspunten voor de welstandstoets.

Het plangebied is gelegen aan Bergstraat 23 en is hiermee aangeduid als gelegen in een lint. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart uit de welstandsnota waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 15: Uitsnede kaart met welstandsgebieden waarop het plangebied is aangeduid als gelegen binnen een lint

De waarde van de linten is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende kleinschalige bebouwing aan overwegend groene straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument. De Onze Lieve Vrouwendijk en Bergstraat zijn linten met een minder sterk historisch karakter, maar zijn als hoofdroute een belangrijk onderdeel van de beleving van Waalre-dorp. De linten zijn bijzondere en gewone welstandsgebieden. De indeling volgens de niveaukaart komt globaal neer op: de Onze Lieve Vrouwendijk en een deel van de Bergstraat zijn gewoon welstandsgebied, de overige linten zijn bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het gegroeide en kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- *het dorps karakter van het gebied behouden*
- *rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang;*
- *de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n);*
- *grootschalige bebouwing en bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en spelen een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld.*

Massa

- *de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting);*
- *gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond;*
- *de individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel;*
- *gebouwen hebben bij voorkeur één tot twee bouwlagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap;*
- *de nok is evenwijdig aan of staat haaks op de verkavelingsrichting of weg;*
- *de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte;*

- *uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd;*
- *ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa;*
- *bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap;*
- *gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm.*

Architectonische uitwerking

- *de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig;*
- *de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap: grotere massa's onderverdelen;*
- *begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel;*
- *elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen, zijgevels hebben in beginsel vensters;*
- *kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren;*
- *wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume.*

Materiaal en kleur

- *materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel;*
- *gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint pleisteren;*
- *hellende daken dekken met (keramische) pannen of riet;*
- *kleuren afstemmen op de omringende bebouwing.*

Dit bouwplan sluit aan op het bouwplan Willibrordushof. Het plan past in de omgeving en betreft een specifieke uitwerking voor deze locatie. Bij verlening van de vergunning voor het bouwen wordt dit plan door welstand getoetst.

5. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Bodemkwaliteit

5.1.1 Beleidskader

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

5.1.2 Toets

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van Willibrordushof is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Uit dit onderzoek bleek een verontreiniging van de bodem. De bodem is voor het plan Willibrordushof geschikt gemaakt voor het beoogde gebruik. De verontreiniging kon echter niet worden gesaneerd onder bestaande bebouwing. Onduidelijk is dan ook of de bodem op de locatie Bergstaete geschikt is voor de beoogde bestemming of dat deze gesaneerd dient te worden. Derhalve dient te worden aangetoond dat de bodem behorende bij het plangebied geschikt (gemaakt) is voor woondoeleinden. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijk verplichting opgenomen voor het uitvoeren van bodemonderzoek. Hiermee is zeker gesteld dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

5.2 Wegverkeerslawaaï

5.2.1 Beleidskader

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden.

5.2.2 Toets

De Bergstraat wordt de komende jaren aangepast in weg met een maximum snelheid van 30km/u. De besluitvorming hiervoor is reeds genomen. Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek met documentnummer 2010/103/NB-01 met datum 2 februari 2021 behoort als bijlage bij de toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna overgenomen.

“Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Willibrorduslaan. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de Bergstraat en de Wollenbergstraat. Conform op-

gave van de gemeente Waalre wordt het snelheidsregime op beide wegen verlaagd naar 30 km/uur. De Bergstraat en de Wollenbergstraat zijn als één geluidbron beschouwd.

Voor de gezoneerde weg Willibrorduslaan geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt. Voor de 30 km/uur wegen Bergstraat/Wollenbergstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen de richtwaarde met maximaal 15 dB overschrijdt. Echter kan voor 30 km/uur wegen geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zone-plichtig zijn. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaaï niet aan de orde.

Ondanks dat voor onderhavig plan geen hogere waarde aangevraagd kan worden, wordt door de gemeente Waalre alsnog geëist een aanvullend onderzoek uit te voeren ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Geadviseerd wordt aan te sluiten bij voornoemde nieuwbouweis waarbij voor de hogere waarde de geluidbelasting op de gevel kan worden aangehouden. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd."

Uit dit onderzoek blijkt dat er met het plan sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beleidskader

5.3.1.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

5.3.1.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen.

5.3.1.3 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

5.3.1.4 Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en Rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Deze zone betreft een breedte van 300 meter breed bij Rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen, aan weerszijde van deze wegen. Het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' mag niet toenemen als de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 (dreigen te) worden overschreden.

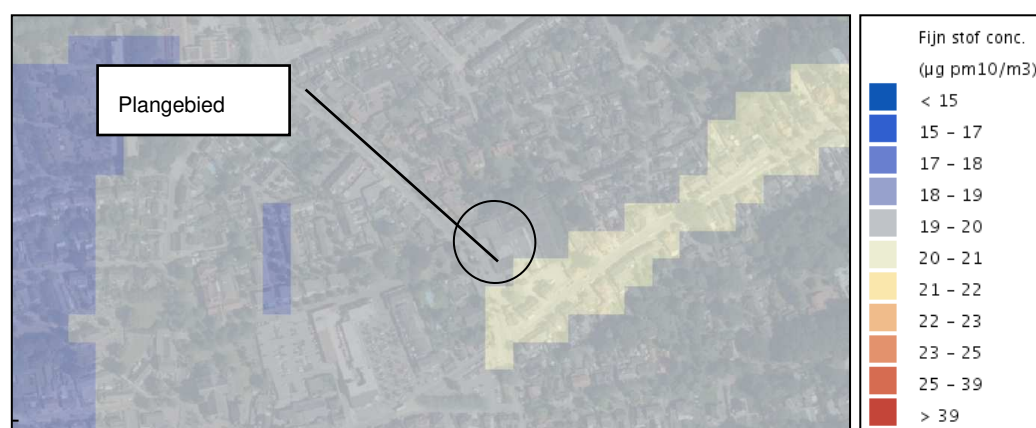
5.3.2 Toets

5.3.2.1 Uitstoot schadelijke stoffen

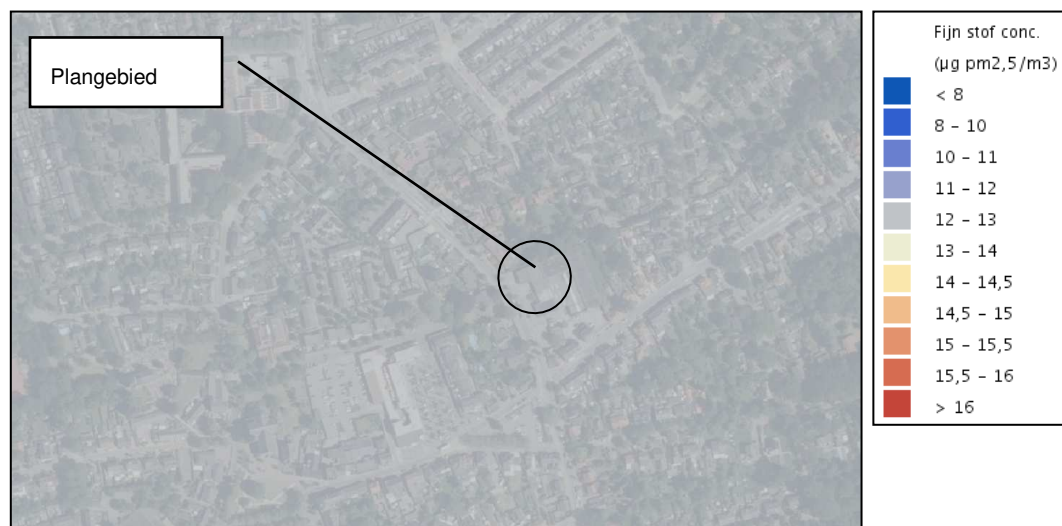
Met dit plan worden zeven appartementen toegevoegd. Daarmee valt dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate', waardoor de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een substantiële verkeersaantrekkende werking door deze ontwikkeling. Het verkeer dat toeneemt door realisatie van de appartementen betreft overigens ook slechts personenautoverkeer.

5.3.2.2 Uitstoot van gevaarlijke stoffen

Voor het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van $19\text{--}20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt $12\text{--}13 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het plangebied en directe omgeving weer.

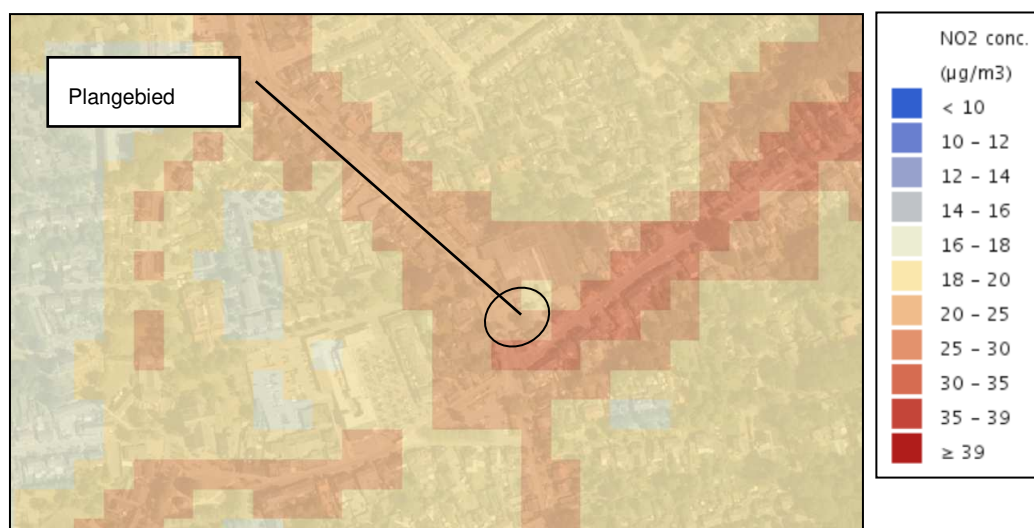


Figuur 16: Fijnstof 2018 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied



Figuur 17: Fijnstof 2018 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 18: Stikstofdioxide 2018 (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

5.3.2.3 Besluit gevoelige bestemmingen

De beoogde appartementen zijn geen gevoelige bestemming in het kader van de luchtkwaliteit.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Beleidskader

5.4.1.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede 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. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

5.4.1.2 Risico-contouren

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;

2. Groepsrisico (GR):

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

5.4.1.3 Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht. Dit is opgenomen in navolgende tabel.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Tabel 1: Tabel met verantwoordingsplicht groepsrisico's

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

5.4.1.4 Overige wet- en regelgeving

Ook wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

5.4.1.5 Visie Externe Veiligheid Waalre

De gemeente Waalre heeft een Visie Externe Veiligheid Waalre vastgesteld op 5 februari 2013. Onderdeel daarvan is een kaart waarop de risicobronnen binnen de gemeente staan aangegeven. In de ontwerpvisie is een algemeen verantwoordingskader groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen. Dit verantwoordingskader dient bij de besluitvorming van ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied betrokken te worden. Vooruitlopend op de vaststelling kan worden geanticipeerd op de visie en bijbehorende kaart. Voor hoofdtransportassen (A2/A67) geldt het volgende:

- Zone I: 0–200 meter: binnen deze zone wordt maatwerk geleverd ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico.
- Zone II: 200–einde invloedsgebied: deze zone hangt samen met het invloedsgebied voor toxische gassen. Zone waarbinnen in principe geen beperkingen gelden voor het gebruik.

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

5.4.2 Toets

5.4.2.1 Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, beperkingen opleveren voor de omgeving. In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi. Bedrijven vormen geen belemmering voor het plangebied.

5.4.2.2 Transport van gevaarlijke stoffen

Wegtransport

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

Transportleidingen

Er bevindt zich geen buisleiding binnen of nabij het plangebied.

Luchtvaart, Spoorwegen, waterwegen en hoogspanningslijnen

Het Nationaal Lucht en Ruimtevaartlaboratorium heeft een notitie opgesteld over het groepsrisico rond luchtvaartterrein Eindhoven. Daarnaast is er ook door het RIVM onderzoek verricht naar de externe veiligheid rondom dit luchtvaartterrein. Het plangebied is niet gelegen binnen de 10^{-5} of 10^{-6} risicocontour. In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de omgeving zijn ook geen hoogspanningslijnen aanwezig. Deze aspecten hebben geen invloed op dit plan.

5.4.2.3 Groepsrisico

De beoogde herontwikkeling wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten. Gezien de ligging van het plangebied en de aard van de ontwikkeling is het plan niet van invloed op het groepsrisico

5.5 Geur

5.5.1 Inleiding

5.5.1.1 Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. Dit geldt voor alle veehouderijen waar niet meer dieren worden gehouden dan: 1.200 vleesrunders, 2.000 schapen of geiten, 3.750 gespeende biggen, 200 stuks melkrundervee (exclusief vrouwelijk jongvee), 340 stuks vrouwelijk jongvee, inclusief overig melkvee, 100 paarden, 50 overige landbouwhuisdieren, 750 zeugen, 2.000 vleesvarkens, 40.000 stuks pluimvee. De Wet geurhinder en veehouderij en de Wet ammoniak en veehouderij zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de wetten zijn wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit.

5.5.1.2 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurge-

voelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Het is middels een verordening mogelijk maatwerk per gebied, waarmee oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen op grond van de wet vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom gelegen is, minimaal 50 meter te bedragen en indien het binnen de bebouwde kom is gelegen minimaal 100 meter.

5.5.1.3 Geurverordening

De gemeente Waalre heeft geen eigen geurverordening vastgesteld, waarmee de wettelijke kaders maatgevend blijven.

5.5.1.4 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen.

5.5.1.5 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn.

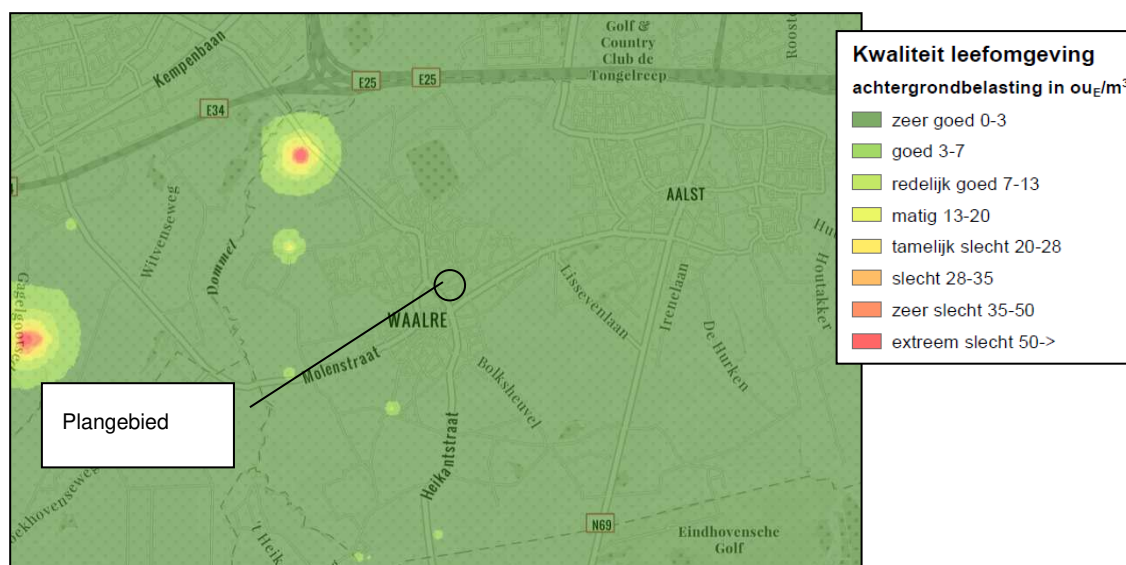
5.5.2 Toets

5.5.2.1 Voorgrondbelasting

De toevoeging van de beoogde appartementen mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. In de omgeving van het plangebied is slechts één veehouderij gelegen. Deze veehouderij is gelegen op een afstand van 215 meter tot het plangebied. Hiermee is het plangebied ruim buiten de aan te houden vaste afstand van 100 meter tot de veehouderij gelegen.

5.5.2.2 Achtergrondbelasting

Door de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant is een kaart opgenomen waarop de indicatieve achtergrondbelasting is weergegeven. Navolgende figuur is een uitsnede van deze kaart waarop de ligging van het plangebied op deze kaart is aangeduid.



Figuur 19: Uitsnede kaart met indicatieve achtergrondbelasting voor Waalre waarop de ligging van het plangebied indicatief is aangeduid

Binnen het plangebied is volgens de gemeentelijke geurverordening sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 oue/m³. Hiermee is er binnen het plangebied sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. De herbestemming van het plangebied is in het kader van de achtergrondbelasting dan ook geen bezwaar.

5.5.2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. Het plangebied is gelegen in het centrum van Waalre. De herbestemming van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven niet.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. De (indicatieve) lijst Bedrijven en Milieuzonering geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied':

'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor

geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'

De VNG-brochure geeft de navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied':

'Een rustige woonwijk is een woonwijk die is gericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.'

Gezien de ligging van het plangebied in het centrum van Waalre kan getypeerd worden als gelegen binnen een gemengd gebied.

5.6.2 Toets

In het centrumgebied van Waalre zijn bedrijven in de categorie 1 en 2, kantoren en is dienstverlening toegestaan binnen de vigerende bedrijfsbestemming 'Bedrijf – 1'. Daarnaast komen in de nabijheid van het plangebied kantoor- en detailhandelsbestemmingen voor. Het plangebied maakt thans onderdeel uit van gronden met de bestemming 'Bedrijf – 1'. Er zijn geen andere bedrijven gelegen binnen een afstand van 50 meter tot het plangebied. Er zijn ook geen bedrijven in de ruimere omgeving gelegen waarvoor in het kader van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering een grote afstand dan 50 meter geldt. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is in het kader van bedrijven en milieuzonering derhalve geen bezwaar.

5.7 Natuur en ecologie

5.7.1 Beleidskader

5.7.1.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming.

5.7.1.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000 gebieden. Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van

de gebiedsbescherming dienen plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

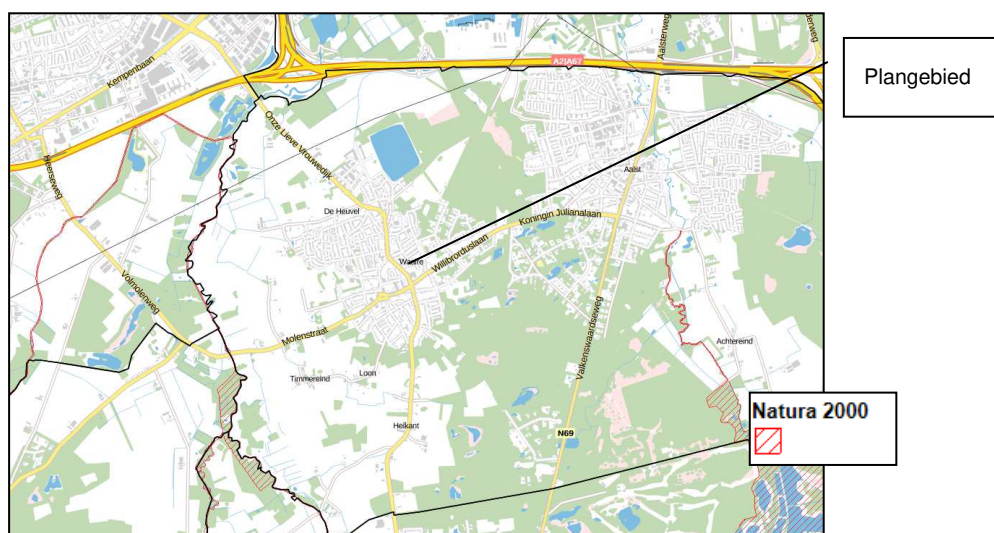
5.7.1.3 Soortenbescherming

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient vooraf een beoordeling plaats te vinden.

5.7.2 Toets

5.7.2.1 Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000 gelegen. Op een afstand van twee kilometer ten oosten als ten westen van Waalre zijn Natura 2000 gebieden gelegen. Op navolgende figuur is de ligging van de kern Waalre en het plangebied ten opzichte van deze Natura 2000 weergegeven.



Figuur 20: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebieden rondom Waalre

De beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied is door de ligging op dermate grote afstand en de dermate kleine impact van het plan ten opzichte van deze Natura 2000 gebieden geen bezwaar. Een bestaande binnenstedelijke locatie wordt herontwikkeld naar een woningbouwlocatie.

5.7.2.2 Stikstofdepositie

Met Aerius Calculator is de stikstofdepositie bepaald ten opzichte van Natura 2000 gebied om te bepalen of de ontwikkeling leidt tot een effect op het Natura 2000 gebied. Dit rapport met behoort als bijlage bij deze toelichting. Uit de resultaten blijkt dat de toename van stikstofdepositie op de natuurgebieden 0,00 mol per hectare per jaar bedraagt. Met de beoogde ontwikkeling vindt geen significant negatief effect op het Natura 2000 gebied plaats.

5.7.2.3 Soortenbescherming

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als bedrijventerrein. Door Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies is een quick scan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het plan Willibrordushof en het plangebied. Het plangebied is gelegen in een hoek op het terrein Willibrordushof en het gebied mee-

genomen in het onderzoek. Dit onderzoek d.d. 30 oktober 2017 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusie en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

“In het plangebied kunnen algemene, nationaal beschermde soorten amfibieën en kleine zoogdieren voorkomen. Verder zijn broedvogels zonder vaste nestplaatsen te verwachten in opgaande begroeiing. Het plangebied is niet van belang voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen, Gierzwaluw en Huismus.

Kleine zoogdieren en amfibieën (nationale soorten Wnb)

Door de uitvoering kan verstoring van deze soorten optreden en ook sterfte van dieren. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten geldt afhankelijk van de provincie een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. In provincie Noord-Brabant geldt deze vrijstelling voor alle soorten die in het plangebied te verwachten zijn.

Broedvogels zonder vaste nestplaatsen (Wnb-VR)

In opgaande begroeiing en mogelijk ook de twee woningen zijn broedvogels te verwachten. Bij uitvoering tijdens het broedseizoen is vernieling van nesten en sterfte van vogels mogelijk. Dit is verboden volgens de Wnb. Daarom dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar eerder en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode van 15 september tot en met februari is de kans op broedgevallen gering.”

Ter bescherming van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd, gaan er geen flora- en faunawaarden verloren met de beoogde ontwikkeling.

5.8 Cultuurhistorie

5.8.1 Beleidskader

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Als gevolg van deze wet dient cultuurhistorie gebiedsgericht benaderd te worden, dus niet te veel focus op losse elementen, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die samenhangen met de archeologisch, historisch- landschappelijk, historisch-, geografisch en/of historisch- bouwkundig waardevolle zaken, zoals archeologische elementen, beplanting, reliëf (bij voorbeeld bolle akkers) verkaveling, slotenpatroon en bebouwing.

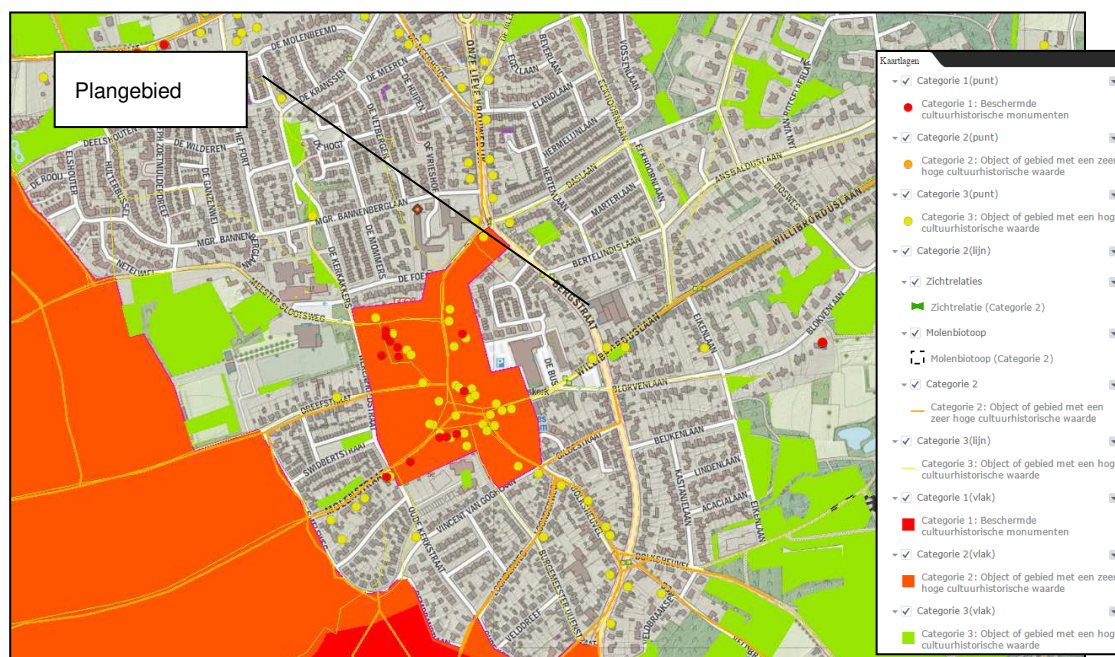
5.8.2 Toets

5.8.2.1 Beoordeling van de omgeving

Volgens de kaart van het fysisch landschap is de kern van Waalre gelegen op twee noord- zuid georiënteerde hoge dekzandruggen met ertussen een lage dekzandrug. De dekzandruggen worden aan de noordzijde begrenst door lage zandgronden en aan de westzijde (buiten het bestemmingsplangebied) door het beekdal van de Dommel. Ten oosten van de dekzandrug liggen duinen en stuifkoppen.

De dorpskern van Waalre bestond in 1830 uit twee aaneengesloten rijen huizen aan een vrij vierkant plein, de Plaetse, dat op die manier toch een driehoekige indruk maakte. Aan het plein stonden het raadhuis, de school en de pastorie en nog een dertigtal woningen. De oude parochiekerk stond ter zijde op de rand van de open akkers en was met een 100 meter lang pad met het plein verbonden. Rondom het driehoekige plein woonden in de 18e eeuw valkeniers en rondreizende kooplieden (teuten). Mede daardoor draagt de kom een niet-agrarisch karakter, wat later versterkt is met woningen en complexen van sigaren- en linnenfabrieken. Aan de zuidzijde van het dorp Waalre lagen besloten akkers, aan de noordzijde en om de besloten akkers heen lagen open akkers. Rondom de nu bebouwde kern van Waalre bevindt zich bos, bestaande uit restbossen en bos dat in de 19de en begin 20ste eeuw is aangelegd/ontstaan.

Vanaf 1866 kwam langs de spoorlijn Eindhoven-Hasselt (opgeheven in 1940) lintbebouwing tot ontwikkeling in de richting van het dorp Aalst. Na de Tweede Wereldoorlog groeiden Waalre en Aalst uit tot een tweelingdorp met het karakter van een forensendorp. De oude kern van het dorp Waalre en de historische omliggende gehuchten zijn op de archeologische beleidskaart aangeduid. Op de cultuurhistorische waardenkaart van Waalre heeft de oude dorpskern van Waalre een hoge cultuurhistorische waarde gekregen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de cultuurhistorische beleidskaart in de omgeving van het plangebied.



Figuur 21: Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

5.8.2.2 Beoordeling van het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in de oude dorpskern van Waalre en is voor het overige ook niet cultuurhistorisch waardevol. Aan de Willibrorduslaan 23, 25 en 32 zijn enkele cultuurhistorisch waardevolle objecten gelegen. De herontwikkeling binnen het plangebied tast deze waarden niet aan. De beoogde herontwikkeling vindt plaats door sanering van een bestaande bedrijfslocatie. De beoogde ontwikkeling leidt tot een kwalitatief meer hoogwaardige invulling van het plangebied. De herontwikkeling tast derhalve geen cultuurhistorische waarden aan.

5.9 Archeologie

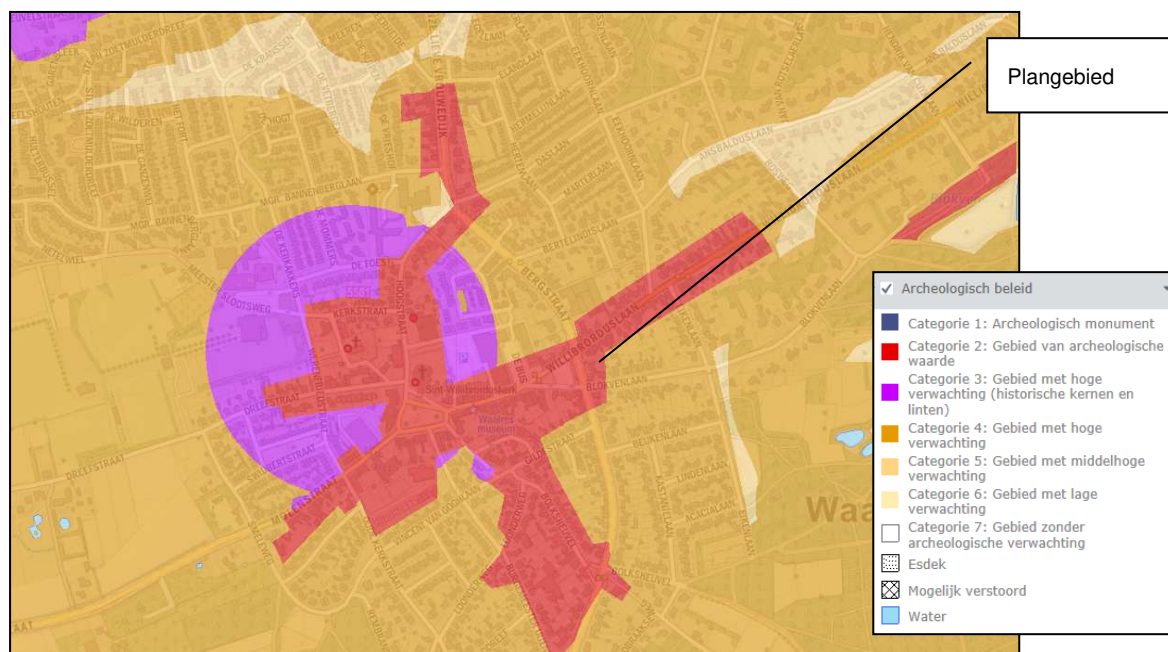
5.9.1 Beleidskader

5.9.1.1 Inleiding

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

5.9.1.2 Gemeentelijke archeologiebeleid

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een regionale erfgoedkaart op laten stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten en de beleidskaarten. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 22: Uitsnede Archeologische beleidskaart waarop het plangebied is aangeduid

5.9.2 Toets

Het plangebied is op de Archeologiekaart aangeduid als een locatie in een categorie 4 gebied. Dit is een categorie die een hoge archeologische verwachtingswaarde kent. Ten behoeve van het in kaart brengen van eventuele archeologische verwachtingswaarden binnen het belendende terrein voor Wilibrordushof is door Bureau voor Archeologie een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 15 januari 2018 met rapportnummer 2214-6687 behoort als bijlage bij deze toelichting. Uit dit rapport blijkt dat er geen archeologische waarden op dit terrein aanwezig zijn.

Binnen het plangebied wordt een bestaand bedrijfsterrein geheel gesaneerd. Bij bouw van dit terrein is de grond geheel geroerd. Daarbij blijkt uit het belendende plan dat het gebied niet archeologisch waardevol is. Herbestemming van het terrein leidt niet tot aantasting van archeologische waarden. De Omgevingsdienst heeft deze paragraaf beoordeeld en ingestemd met de conclusies.

Indien tijdens de bouw van de woningen alsnog archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, dienen deze gemeld te worden bij de gemeente Waalre, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

5.10 Water

5.10.1 Beleidskader

5.10.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes geformuleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap De Dommel.

5.10.1.2 Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

Het waterschap heeft het Waterbeheerplan 4 'Waardevol Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan geeft uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016–2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap meer integraal en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

5.10.1.3 *Keur Waterschap De Dommel 2015*

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied.

5.10.1.4 *Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen*

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

5.10.1.5 *Hydrologisch neutraal bouwen*

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. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

5.10.2 Toets

5.10.2.1 *Verhard oppervlak*

Het plangebied heeft een omvang van circa 928 m². en is geheel verhard. Dit betreft verharding aan daken en erfverharding. Navolgende figuur geeft een luchtfoto met de huidige verharding binnen het plangebied.



Figuur 23: Beeld van de huidige verharding binnen het plangebied

Met de beoogde herontwikkeling worden zeven appartementen in één gebouw met drie bouwlagen opricht, met bijbehorende ontsluiting en 12 parkeerplaatsen achter het gebouw. Ten opzichte van de huidige situatie is er geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Voor het gebouw wordt het verhard oppervlak verwijderd. Naar verwachting zal het verhard oppervlak afnemen met een omvang van circa 115 m².

5.10.2.2 Omgang met hemelwater

Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Dit wordt in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit nader uitgewerkt. De bodem is geschikt voor infiltratie van hemelwater.

5.10.2.3 Huishoudelijk afvalwater na herontwikkeling

In de beoogde situatie wordt het huishoudelijk afvalwater middels het aanwezige gescheiden rioolstelsel geloosd in dit riool. De herontwikkeling van het plangebied zal niet leiden tot problemen voor dit riool. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd in de bodem. Het schoon hemelwater wordt in principe afgekoppeld van het riool en zal gedurende het grootste deel van het jaar vertraagd infiltreren in de bodem. Enkel bij een extreem zware bui zal het hemelwater middels een overstort vanuit bijvoorbeeld de infiltratiekratten of grindkoffers worden geloosd op het hemelwaterriool.

Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.11 MER

5.11.1 Beleidskader

5.11.1.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aange-

paste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

5.11.1.2 Drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

5.11.1.3 Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling dient bij een ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling worden uitgevoerd indien de drempelwaarde zoals genoemd in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet wordt overschreden.

5.11.2 Toets

5.11.2.1 Drempelwaarden

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt de drempelwaarde zoals opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage van 2.000 woningen niet. Op basis van deze bijlage is geen MER noodzakelijk.

5.11.2.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt, waardoor geen MER dient te worden opgesteld. De Raad van State heeft geoordeeld dat enkele woningen geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft waarmee geen mer-aanmeldnotitie noodzakelijk is.

5.12 Conclusie

Toetsing aan milieu-/planologische aspecten laat zien dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft herontwikkeling van het plangebied.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen. De verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond. De bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' zijn aangegeven. Op de verbeelding is een plangrens en zijn bouwvlakken opgenomen. Daarnaast zijn de navolgende aanduidingen opgenomen: ‘

Functieaanduidingen:

- ‘parkeren’ ten behoeve van het realiseren van parkeerruimte achter het appartementengebouw.

Bouwaanduidingen:

- ‘gestapeld’ binnen het bouwvlak;

Maatvoeringen:

- ‘maximum aantal woonheden’ binnen het bouwvlak;
- ‘maximum bouwhoogte’ met een hoogte van 10 meter binnen het bouwvlak;

6.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel kan uit de volgende leden in deze volgorde worden opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd. Met betrekking tot de regels is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied.

6.4 Toelichting op de bestemmingen

6.4.1 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzende woonpercelen. Het gebruik voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen is eveneens mogelijk.

6.4.2 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor ontsluiting van het plangebied, bovengronds parkeren en de ontsluiting voor ondergronds parkeren. Daarnaast zijn toegestaan: geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kabels en leidingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen, straten, pleinen en paden, speelvoorzieningen en kunstwerken.

6.4.3 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, tuinen en erven, groenvoorzieningen, water- en waterhuiskundige voorzieningen. In de regels zijn bouwregels opgenomen voor de het beoogd gebouw binnen het plangebied.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn in afdeling 6.4 Wro en afdeling 6.2 Bro regels opgenomen voor grondexploitatie bij een ruimtelijke ontwikkeling. Centraal doel van deze regels voor grondexploitatie is, om te komen tot een verbetering van het stelsel van kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie en een verbetering van de gemeentelijke regie met betrekking tot locatieontwikkeling. Het uitgangspunt van het dit stelsel vormt de verplichting tot kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat een gemeente de te maken kosten op de exploitant moet verhalen in het geval deze exploitant tot een ontwikkeling van de gronden overgaat. Deze verplichting wordt vormgegeven door het verplicht stellen van een grondexploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Bij deze ontwikkeling is sprake van het verzekeren van kostenverhaal door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Verankerd is dat het bij een planologische maatregel die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Waalre zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform de Inspraakverordening van de gemeente Waalre dient bij herziening van het bestemmingsplan inspraak te worden verleend. Daarna wordt het ontwerpbestemmingsplan ter zienswijze gepubliceerd. Naar aanleiding van uitkomsten van de inspraak- en zienswijzenprocedure op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

8. PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN

8.1 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wet ruimtelijke ordening wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wet ruimtelijke ordening zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

8.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie 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.

Dit bestemmingsplan is aangeboden in het kader van het wettelijk vooroverleg. Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel. Zowel de provincie Noord-Brabant als waterschap De Dommel hebben ingestemd met dit bestemmingsplan.

8.3 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de Inspraakverordening van Waalre is opgenomen dat inspraak wordt verleend bij herziening van een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is gepubliceerd als voorontwerp. In navolging van deze publicatie is het plangebied aangepast, zodanig dat het Kerkepad buiten het plangebied gelegen is. Ook is de welstandsparagraaf aangepast.

8.4 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan is op 24 maart als ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Dit bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.