

BESTEMMINGSPLAN PARKLAAN 9 EN ONG. GEMEENTE WAALRE

ONTWERP TOELICHTING
NL.IMRO.0866.BP00209-0201

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

12 juli 2022

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Begrenzing	6
1.4	Juridische status van het plangebied	6
1.5	Leeswijzer.....	7
2.	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED.....	8
3.	TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
3.1	Beoogde ontwikkeling.....	9
3.2	Bebouwing	9
3.3	Planologische situatie.....	10
3.4	Verkeer en parkeren	11
4.	BELEIDSKADERS	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.1.1	Nationale omgevingsvisie	12
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
4.2	Provinciaal beleid	13
4.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	13
4.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	14
4.3	Gemeentelijk beleid	16
4.3.1	Structuurvisie Focus op Waalre	16
4.3.2	Woonvisie 'Voor nu en straks'	17
4.3.3	Beleidsnotitie 'Duurzame nieuwbouw 2017-2020	18
4.3.4	Welstandsnota Waalre 2013.....	19
5.	MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	20
5.1	Bodemkwaliteit	20
5.2	Wegverkeerslawaa.....	21
5.3	Luchtkwaliteit.....	22
5.3.1	Inleiding	22
5.3.2	Uitstoot van schadelijke stoffen	22
5.3.3	Blootstelling aan verontreiniging	23
5.4	Externe veiligheid	24

5.4.1	Inleiding	24
5.4.2	Risico's	24
5.4.3	Beleidskader	24
5.4.4	Beoordeling plangebied	25
5.5	Geurhinder en veehouderij	26
5.5.1	Inleiding	26
5.5.2	Beleidskader	26
5.5.3	Beoordeling plangebied	26
5.6	Gezondheid	27
5.6.1	Endotoxine	27
5.6.2	Geitenhouderijen	27
5.7	Bedrijven en milieuzonering	28
5.7.1	Inleiding	28
5.7.2	Niet-agrarische bedrijven in omgeving plangebied	28
5.8	Natuur en ecologie	29
5.8.1	Inleiding	29
5.8.2	Gebiedsbescherming	29
5.8.3	Soortenbescherming	30
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	32
5.9.1	Inleiding	32
5.9.2	Archeologie	32
5.9.3	Cultuurhistorie	32
5.10	Water	34
5.10.1	Inleiding	34
5.10.2	Beleidskader	34
5.10.3	Hemelwaterafvoer na herontwikkeling	36
5.10.4	Afvalwater	37
5.11	Besluit milieueffectrapportage	38
5.11.1	Inleiding	38
5.11.2	Toets beoogde ontwikkeling	38
6.	JURIDISCHE VORMGEVING	39
6.1	Inleiding	39
6.2	Toelichting op de verbeelding	39
6.3	Algemene toelichting op de regels	39
6.4	Toelichting op de bestemmingen	39
6.4.1	Wonen - Bosvilla	39
7.	UITVOERBAARHEID	40
7.1	Economische uitvoerbaarheid	40
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

8.	PROCEDURE	41
8.1	Procedure	41
8.2	Overleg	41
8.3	Inspraak	41
8.4	Zienswijzen.....	41

BIJLAGEN:

Bijlage 1:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2:	Aerius-berekening
Bijlage 3:	Quickscan flora en fauna
Bijlage 4:	Archeologisch onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de locaties Parklaan 9 en ong. te Waarle, hierna het plangebied genoemd. In de huidige situatie is op de locatie Parklaan 9 sprake van een vrijstaande burgerwoning. De locatie Parklaan ong. is thans onbebouwd en begroeid met houtopstanden. Bestemmingsplanmatig is het mogelijk ook op deze locatie een vrijstaande burgerwoning op te richten.

Beoogd wordt de twee woonbestemmingen binnen het plangebied samen te voegen tot één woonbestemming met daarop één bouwvlak. Het bestaande bouwvlak op de locatie Parklaan 9 zal daartoe worden vergroot en de toegestane goothoogte zal worden verhoogd.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve is de beoogde ontwikkeling als een principeverzoek voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders heeft per brief d.d. 2 februari 2021 aangegeven onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, wordt het vigerende bestemmingsplan ter plaatse herzien. Hiervoor dient initiatiefnemer de benodigde documenten aan te leveren. Onderhavige toelichting dient ter motivering bij de te volgen bestemmingsplanprocedure.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan Parklaan 9 en ong., binnen de bebouwde kom van Waarle. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied in de omgeving weer, waarbij het plangebied met een blauwe lijn is omkaderd.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging plangebied

1.3 Begrenzing

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als: gemeente Waalre, sectie B, nummers 3658 (gedeeltelijk) en 3657 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een oppervlakte van 4.629 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer, waarbij het plangebied met een blauwe lijn is omkaderd.

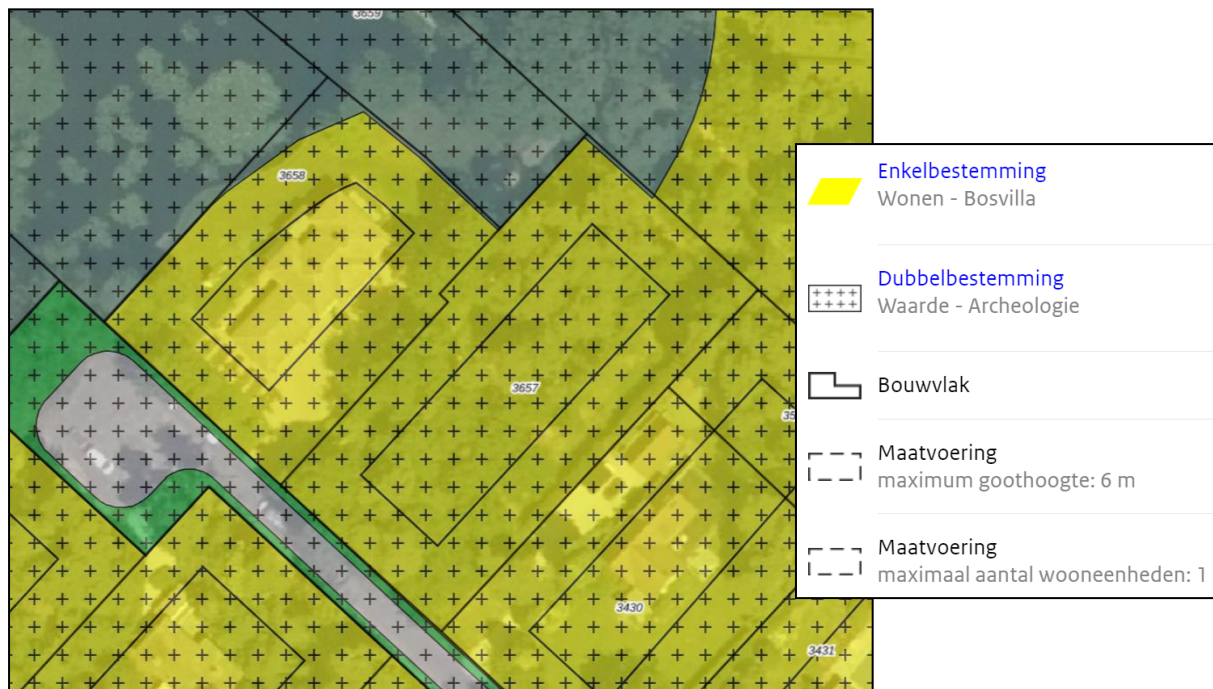


Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.4 Juridische status van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Aalst' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk en vastgesteld op 25 juni 2013. Het plangebied is bestemd als 'Wonen - Bosvilla' met een tweetal bouwvlakken en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Ter plaatse van de bouwvlakken zijn de maatvoeringen 'maximum goothoogte: 6 m' en 'maximaal aantal wooneenheden: 1' opgenomen. De begrenzing van het plangebied is gebaseerd op de vigerende bestemming 'Wonen – Bosvilla'.

Het plangebied is hiermee bestemd voor een tweetal vrijstaande burgerwoningen met een maximale goothoogte van 6 meter. Per perceel mag maximaal 500 m² worden bebouwd, inclusief vrijstaande bijgebouwen. Per woning is een totale oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen toegestaan van maximaal 100 m². Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Aalst'

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beeld van de huidige situatie binnen het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de toekomstige situatie wordt beschreven. Hoofdstuk 4 van deze bestemmingsplantoelichting geeft een overzicht van de relevante beleidskaders met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van de planologische relevante (milieu)aspecten. In hoofdstuk 6 komt de juridische vormgeving van dit bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 de procedure beschreven.

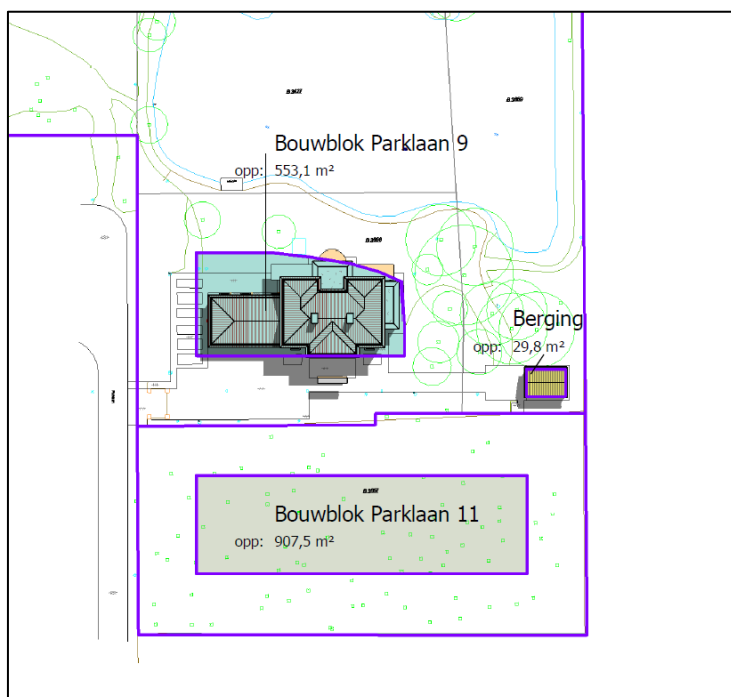
2. HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan Parklaan 9 en ong., binnen de bebouwde kom van Waalre. In de huidige situatie is op de locatie Parklaan 9 sprake van een vrijstaande burgerwoning met aangebouwd bijgebouw. De locatie Parklaan ong. is thans onbebouwd en begroeid met houtopstanden. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van het plangebied weer, waarop het plangebied globaal is aangegeven met een rode lijn.



Figuur 4: Luchtfoto plangebied

Navolgende figuur geeft een overzicht van de bestaande situatie binnen het plangebied.



Figuur 5: Bestaande situatie plangebied

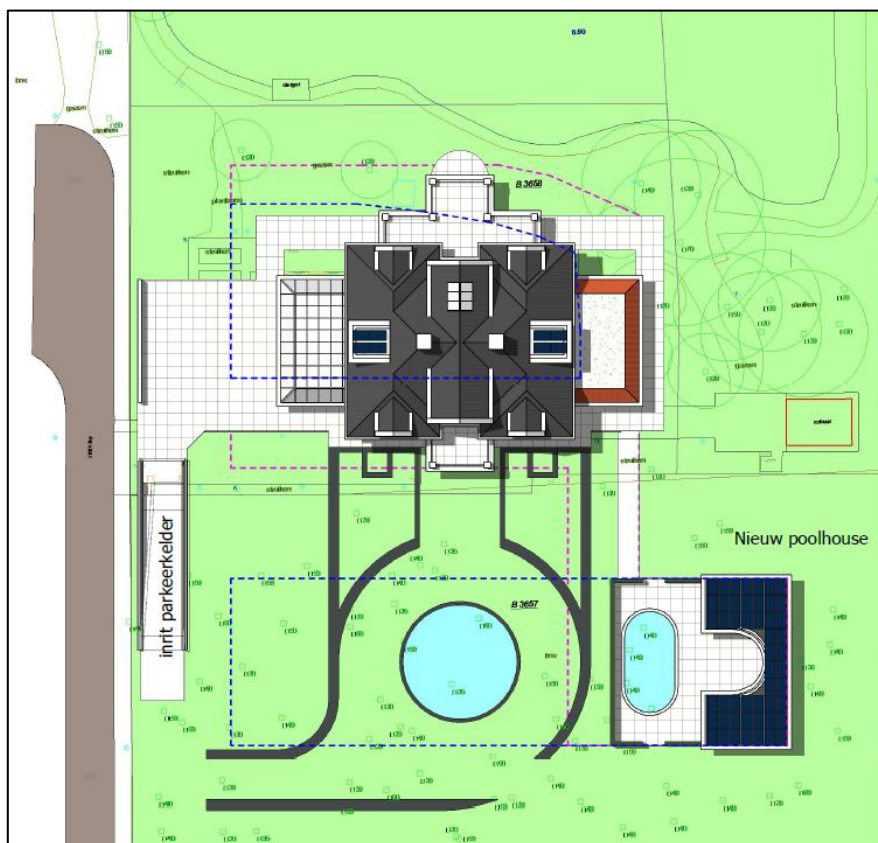
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Beoogde ontwikkeling

Beoogd wordt de twee woonbestemmingen binnen het plangebied samen te voegen tot één woonbestemming met daarop één bouwvlak. Het bouwvlak op de locatie Parklaan 9 zal daartoe worden vergroot. Binnen dit bouwvlak zal maximaal 750 m² bebouwing aanwezig zijn, inclusief vrijstaande bijgebouwen.

3.2 Bebouwing

Binnen het plangebied zal één vrijstaande woning met bijgebouwen worden opgericht. De goothoogte van de woning zal 7,7 meter bedragen. Bij de woning zijn vrijstaande bijgebouwen toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 100 m², een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 6 meter. Navolgende figuur geeft een impressie van de beoogde bebouwing.



Figuur 6: Impressie beoogde bebouwing

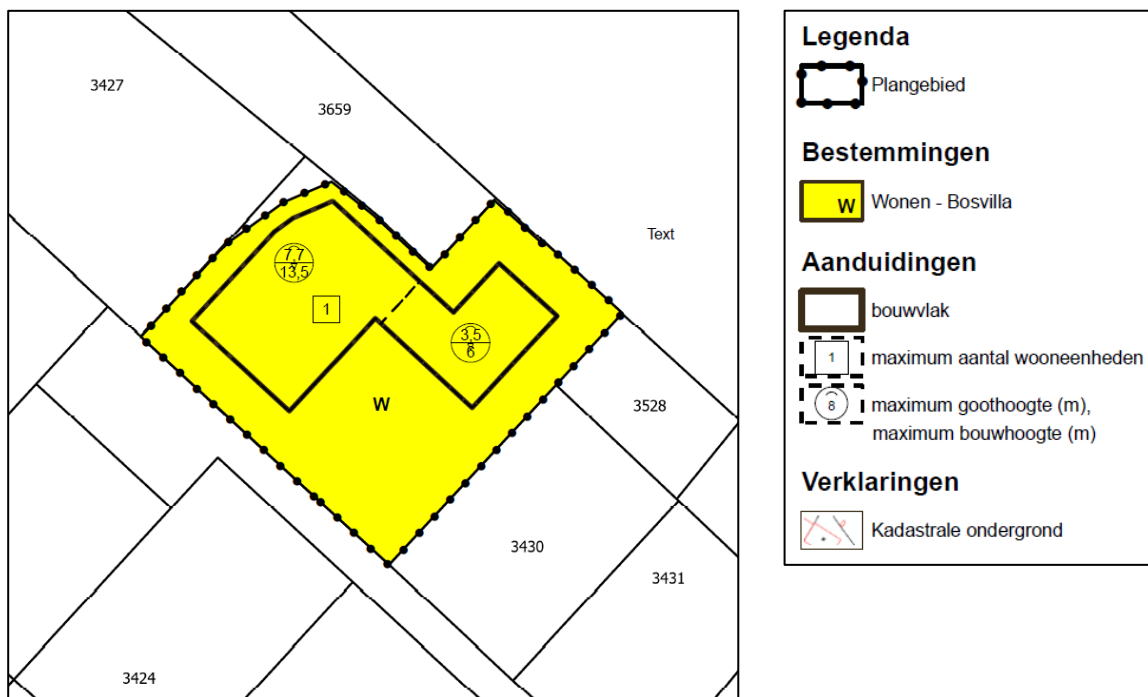
De woning zal een bebouwing oppervlakte krijgen van circa 650 m². Daarbij zullen twee bijgebouwen met ieder een oppervlakte van 50 m² worden opgericht. Navolgende figuur geeft een sfeerimpressie van de beoogde bebouwing.



Figuur 7: Sfeerimpressie beoogde bebouwing

3.3 Planologische situatie

Navolgende figuur geeft een impressie van de beoogde planologische situatie.



Figuur 8: Beoogde planologische situatie

3.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied is ontsloten op de Parklaan. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een toename van verkeersbewegingen aangezien in de huidige situatie reeds een woning aanwezig is en tweede woning gebouwd zou kunnen worden.

Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Er zullen minimaal 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het plangebied biedt hiervoor meer dan voldoende ruimte.

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 ontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Hiervoor is het plan te kleinschalig van aard.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Beleidskader

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de ruimtelijke onderbouwing de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. 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 overprogrammering 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

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn binnen het plangebied twee vrijstaande woningen toegestaan. Na herontwikkeling is binnen het plangebied één vrijstaande woning toegestaan. Er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

4.2.1.1 Beleidskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ met bijbehorende planMER vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in het jaar 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in het jaar 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdpogaven:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.

- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

4.2.1.2 Toets

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdpogaven 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

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 5 november 2019 in werking getreden en betreft een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De van toepassing zijnde regels worden in de navolgende paragrafen nader toegelicht.

4.2.2.2 Beleidskader

Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 9: Uitsnede kaart 3: 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed'

Het grondgebied van Brabant is onderverdeeld in 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk gebied'. Het plangebied is gelegen in het 'Stedelijk gebied', in de subzone 'Concentratiegebied'. Het plangebied is daarnaast gelegen binnen 'Stalderingsgebied'. In deze gebieden gelden extra randvoorwaarden voor ontwikkeling van veehouderijen. De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op veehouderij.

4.2.2.3 Toets aan regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Inleiding

Beoogd wordt de twee woonbestemmingen binnen het plangebied samen te voegen tot één woonbestemming met daarop één bouwvlak. Het bouwvlak op de locatie Parklaan 9 zal daartoe worden vergroot.

Omzetten woonbestemming in bedrijfsbestemming

Op het samenvoegen van de twee woonbestemmingen is 'artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling' van toepassing. Navolgend zijn de regels uit dit artikel weergegeven en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze regels.

Artikel 3.42: 'Duurzame stedelijke ontwikkeling'

Lid 1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt geen woning toegevoegd. De ontwikkeling past dan ook binnen de regionale afspraken.

b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Zie lid 2.

Lid 2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;

- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

De beoogde ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing in bestaand stedelijk gebied. 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.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied voldoet aan de regels zoals gesteld in 'artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling'.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Focus op Waalre

4.3.1.1 Inleiding

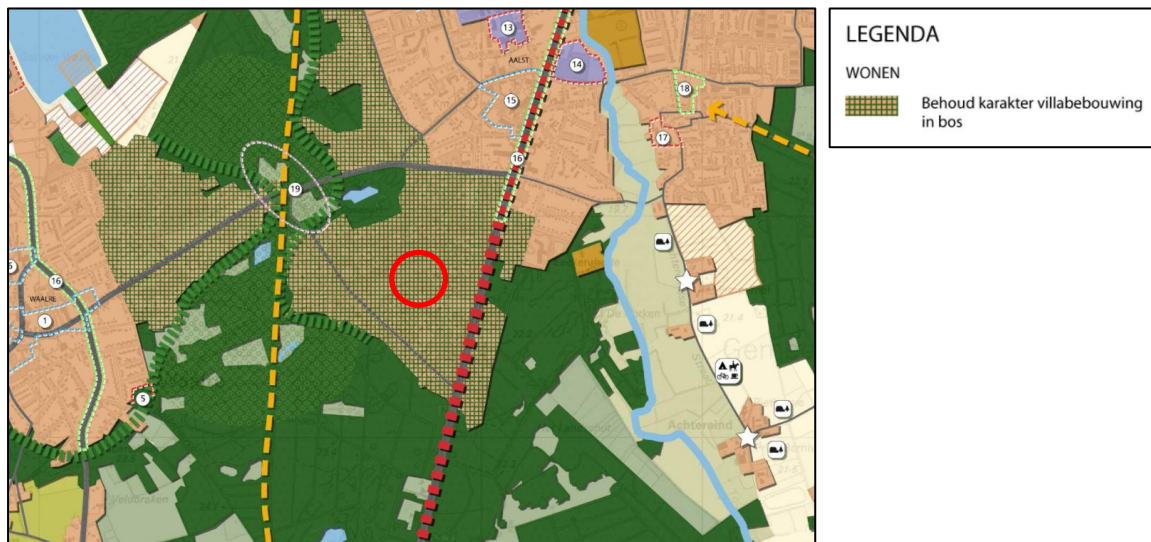
Op 17 september 2013 is door de gemeenteraad van Waalre de structuurvisie 'Focus op Waalre' vastgesteld. In deze structuurvisie worden de algemene ruimtelijke beleidsuitgangspunten gegeven. Deze beleidsuitgangspunten zijn ingedeeld in vier typen beleidsregie.

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 'behoud karakter villabebouwing in bos'. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de Structuurkaart weer, waarop het plangebied met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 10: Uitsnede Structuurkaart

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

De beoogde ontwikkeling past binnen het woonbeleid van de gemeente Waalre. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling is na realisatie sprake van een kwalitatief hoogwaardige woning in een groen woonmilieu.

4.3.2 Woonvisie 'Voor nu en straks'

4.3.2.1 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. 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.

4.3.2.2 Toets

De beoogde herontwikkeling past binnen de uitgangspunten uit de Woonvisie. Met de beoogde herontwikkeling wordt ruimte gegeven aan een initiatief dat aansluit op de vraag uit de markt. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande woonbestemming waardoor er geen sprake is van de toevoeging van een nieuwe woning.

4.3.3 Beleidsnotitie ‘Duurzame nieuwbouw 2017-2020

4.3.3.1 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.

4.3.3.2 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.

4.3.3.3 Toets

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

4.3.4 Welstandsnota Waalre 2013

4.3.4.1 Inleiding

Met de vaststelling van de ‘Welstandsnota Waalre 2013’ heeft de gemeente beoogd 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.

4.3.4.2 Beleidskader

De ‘Welstandsnota Waalre 2013’ 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 Parklaan 9 en ong. en is hiermee aangeduid als ‘Individuele uitbreidingen’. De individuele uitbreidingen kenmerken zich door een vrije, groene structuur met hoofdzakelijk afwisselende, individuele woningen.

4.3.4.3 Toets

Het plangebied is gelegen in een welstandsvrij gebied.

5. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Bodemkwaliteit

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.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 14 juli 2021 met rapportnummer 2101331 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de samenvatting en aanbeveling uit deze rapportage weergegeven:

“Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen verbouwing/nieuwbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- *wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief als zijnde klasse AW2000 bestempeld. De ondergrond is indicatief bestempeld als klasse AW2000;*
- *het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.”*

De beoogde ontwikkeling is in het kader van het aspect 'bodemkwaliteit' geen bezwaar.

5.2 Wegverkeerslawaaï

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder (Wgh). Het hoofddoel van de Wgh is het beschermen van de mens tegen geluidhinder.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een geluidzone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van een geluidgevoelig object binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Dergelijke wegen hebben geen geluidzone. Het uitvoeren van onderzoek naar de geluidsbelasting op de bebouwing binnen het plangebied is dan ook niet aan de orde.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 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 (Wm).

5.3.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Dat staat in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn regels gesteld. In dit Besluit is aangegeven wanneer sprake is van een NIBM bijdrage. Een project is niet in betekenende mate als de bijdrage van het project maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) is. In de praktijk vertaalt dit naar een jaargemiddelde bijdrage van maximaal 1,2 µg/m³.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een plan dat binnen deze categorieën valt, hoeft geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie en hoeft dus geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

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. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan niet leidt tot de toevoeging van een woning, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.3.3 Blootstelling aan verontreiniging

5.3.3.1 Inleiding

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Om een voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn er grenswaarden en regels voor een aanvaardbare luchtkwaliteit op leefniveau. In navolgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op fijnstof en stikstofdioxide.

5.3.3.2 Fijnstof

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 fijnstof:

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

Uit gegevens van Atlas leefomgeving blijkt dat ter plaatse van het plangebied in 2019 sprake was van een gemiddelde concentratie PM_{10} van $17 \mu g/m^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt $10 \mu g/m^3$. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM_{10} van $50 \mu g/m^3$ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

5.3.3.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

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

Uit gegevens van Atlas leefomgeving blijkt dat ter plaatse van het plangebied in 2019 sprake was van een jaargemiddelde concentratie NO_2 van $16 \mu g/m^3$. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

5.4.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Beleidskader

5.4.3.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.4.3.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

5.4.3.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.4.3.4 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.

5.4.4 Beoordeling plangebied

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuwe woning opgericht. Een bestaande woning wordt vergroot en een bouwvlak ten behoeve van een woning komt te vervallen. Er is dan ook geen sprake van een toename van het aantal personen binnen het plangebied en daarmee is er ook geen toename van het plaatsgebonden risico dan wel het groepsrisico. De beoogde ontwikkeling is in het kader van externe veiligheid dan ook geen bezwaar.

5.5 Geurhinder en veehouderij

5.5.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van een nieuw geurgevoelig object dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

5.5.2 Beleidskader

5.5.2.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

5.5.2.2 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 melkrundvee (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.

5.5.3 Beoordeling plangebied

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van een nieuw geurgevoelig object. Het plangebied kent thans de bestemming 'Wonen', waarbinnen een woning en bijgebouwen aanwezig zijn en tweede woning met bijgebouwen is toegestaan. Binnen het gehele plangebied is het reeds mogelijk een geurgevoelig object te bouwen, bijvoorbeeld een mantelzorgwoning. Ook de bijgebouwen binnen het plangebied kunnen reeds in gebruik zijn als geurgevoelig object, bijvoorbeeld als hobbyruimte. Herontwikkeling is in het kader van geur dan ook geen bezwaar.

5.6 Gezondheid

5.6.1 Endotoxine

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM_{10} in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/ m^3 aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie. De geactualiseerde gegevens zijn vastgelegd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0. In deze update van de handreiking is het stappenplan, waarmee besloten kan worden of een beoordeling of advisering door de GGD gewenst is, aangepast ten opzichte van de eerdere versie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/ m^3 niet wordt overschreden. Het plangebied is niet in de nabijheid van een veehouderij gelegen. Bovendien heeft de beoogde ontwikkeling geen toename van het aantal personen binnen het plangebied tot gevolg. Herontwikkeling is in het kader van endotoxine dan ook geen bezwaar.

5.6.2 Geitenhouderijen

Mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, hebben meer kans op longontsteking dan gemiddeld. Het gaat om een straal van twee kilometer rondom geitenhouderijen. Een eerdere studie, over de periode 2007-2013, gaf dit verband al aan. Het nieuwste onderzoek naar Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (rapportage VGO 3, september 2018) bevestigt deze bevindingen voor de jaren 2014-2016 in het oosten van Noord-Brabant en het noorden van Limburg. Beide onderzoeken zijn uitgevoerd door het Nivel in samenwerking met IRAS/UU, WUR en het RIVM.

Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij. Binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied is geen sprake van geitenhouderij. Bovendien heeft de beoogde ontwikkeling geen nieuw gevoelig object binnen het plangebied tot gevolg. Herontwikkeling is in het kader van geitenhouderijen dan ook geen bezwaar.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Inleiding

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

De lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), geeft richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. In het gemengd gebied is sprake van matige tot sterke functiemenging. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep verlaagd worden. Het plangebied kan getypeerd worden als gelegen binnen een rustige woonwijk.

5.7.2 Niet-agrarische bedrijven in omgeving plangebied

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van niet-agrarische bedrijvigheid. Bovendien heeft de beoogde ontwikkeling geen toevoeging van een nieuw geurgevoelig object tot gevolg. Het plangebied kent thans de bestemming 'Wonen', waarbinnen een woning en bijgebouwen aanwezig zijn en tweede woning met bijgebouwen is toegestaan. Binnen het gehele plangebied is het reeds mogelijk een geurgevoelig object te bouwen, bijvoorbeeld een mantelzorgwoning. Ook de bijgebouwen binnen het plangebied kunnen reeds in gebruik zijn als geurgevoelig object, bijvoorbeeld als hobbyruimte. De beoogde ontwikkeling is in het kader van bedrijven en milieuzonering dan ook geen bezwaar.

5.8 Natuur en ecologie

5.8.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

5.8.2 Gebiedsbescherming

5.8.2.1 Inleiding

In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Wnb richt zich in hoofdzaak op de bescherming van de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van gebiedsbescherming is in de Wet natuurbescherming opgenomen dat beoordeeld dient te worden of plannen (en projecten) significante gevolgen kunnen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Een plan kan worden vastgesteld indien op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat een plan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een verslechterend of een significant verstorend effect kan hebben voor de Natura 2000-gebieden. Er gelden dan geen verdere restricties of procedurele vereisten vanuit de Wet natuurbescherming.

Het meest dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het natuurgebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Dit Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 1,9 kilometer van het plangebied.

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermessing. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op ruime afstand van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en diensengevolge verzuring en vermessing) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

5.8.2.2 Potentiële externe effecten, niet zijnde stikstof

Beoogd wordt de twee woonbestemmingen binnen het plangebied samen te voegen tot één woonbestemming met daarop één bouwvlak. Het bouwvlak op de locatie Parklaan 9 zal worden vergroot. Door de aard van de beoogde situatie en de ruime afstand tot de Natura 2000-gebieden kunnen overige effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, reeds met zekerheid worden uitgesloten. In de Natura 2000-gebieden worden geen ingrepen verricht, dan wel zijn geen effecten merkbaar vanuit het plangebied.

5.8.2.3 Stikstof

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermesting. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op ruime afstand van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en diens gevolge verzuring en vermesting) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een Aerius-berekening uitgevoerd. Deze berekening inclusief toelichtende memo d.d. 27 mei 2021 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend is de conclusie uit de memo weergegeven:

“Uit dit onderzoek blijkt dat de berekende emissie in de gebruiksfase leidt tot een bijdrage aan stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar op basis van worst-case uitgangspunten. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en is het plan geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een vergunningsplicht Wet natuurbescherming is derhalve niet aan orde en voor de bestemmingsplanprocedure gelden als gevolg van het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen.”

De beoogde ontwikkeling is in het kader van het aspect ‘stikstof’ dan ook geen bezwaar.

5.8.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

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 dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een quickscan flora fauna uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 2 juni 2021 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend is de eindconclusie uit de rapportage weergegeven:

- “met de verbouwing van de villa gaan mogelijk vleermuisverblijfplaatsen verloren;
- een nader onderzoek naar verblijfsfuncties voor vleermuizen in de te verbouwen villa wordt aanbevolen,
- de aanbevelingen voor ‘Vogels algemeen’ dienen te worden opgevolgd,

- *de 'Maatregelen ter voorkoming van negatieve effecten op het NNB' dienen te worden opgevolgd.'*

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal een nader onderzoek naar verblijfsfuncties voor vleermuizen in de te verbouwen woning worden uitgevoerd.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Inleiding

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van het erfgoed vormen onder andere de aspecten archeologie en cultuurhistorie. In de volgende paragrafen worden deze aspecten nader uitgewerkt.

5.9.2 Archeologie

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Aalst' het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied kent op basis van dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Op basis van de regels van het vigerende bestemmingsplan ten aanzien van gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' dient ten behoeve van de beoogde ontwikkeling een archeologisch onderzoeksrapport te worden overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is dan ook een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase (IVO-(O)verig); booronderzoek) uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 22 juli 2021 met rapportnummer 21073 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend is het selectieadvies uit de rapportage weergegeven:

“Ter plekke van de huidige woning, die tot een diepte van 3,4 m -mv is onderkelderd, worden geen archeologische resten meer verwacht. Op basis van de intactheid van de bodem kan in de rest van het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig zijn. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 90 cm beneden maaiveld (veiligheidsmarge van 30 cm gehanteerd ten opzichte van boring 6) kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk. KSP Archeologie adviseert een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd.”

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal archeologisch vervolgonderzoek worden uitgevoerd.

5.9.3 Cultuurhistorie

Het ruimtelijk erfgoed binnen de provincie Noord-Brabant wordt weergegeven op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Het plangebied is op de CHW aangeduid als 'Regio (provinciaal cultuurhistorisch belang)'. De betreffende regio betreft 'Kempen':

“De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar

regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen.

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.”

De beoogde ontwikkeling heeft geen effect op de regionale cultuurhistorische waarden. Aan het plangebied zelf zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden toegekend. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zijn dan ook geen cultuurhistorische waarden in het geding.

5.10 Water

5.10.1 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 de 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 gestileerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

5.10.2 Beleidskader

5.10.2.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). Dit Waterbeheerprogramma is een echte koersverandering van het waterschap. De Dommel is op een andere manier gaan denken over omgaan met water. Dat is nodig om goed in te kunnen spelen op de veranderingen in ons klimaat en in onze omgeving.

In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

Het klimaat verandert, daardoor is het watersysteem van Midden-Brabant kwetsbaar geworden. Daarbij speelt mee dat het weer extremer wordt, de vraag naar ruimte toeneemt en er meer (grond)water wordt verbruikt. Bovendien is ons water, ondanks alle inspanningen, nog steeds niet schoon genoeg. Daarnaast zijn er ook andere uitdagingen in de leefomgeving. Denk aan natuurherstel, de energie- en landbouwtransitie en de woningbouwopgave. Het watersysteem speelt een cruciale rol in ál deze uitdagingen.

De komende zes jaar maakt het waterschap het verschil door de focus in de aanpak te verleggen. De ambitie en de verandering zijn gericht op:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat vanaf nu ook naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied, niet alleen naar het beekdal;
- van een sectorale aanpak naar een integrale aanpak; samen met overheden en gebiedspartners werken we aan meerdere doelen in het gebied;
- van 'water afvoeren' naar 'elke druppel telt'; we richten het waterbeheer in op maximaal water vasthouden, we gaan minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

De Dommel wil samen met partners en andere watergebruikers werken aan concrete uitvoeringsplannen, waarin samen gezocht wordt naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Het waterschap wil meer water vasthouden in het gebied, dit water benutten voor gebruik in droge periodes én voor de noodzakelijke aanvulling van het grondwater. Ook werkt De Dommel aan een betere waterkwaliteit in ons gebied. Naast de wateropgaven, ziet het waterschap kansen om opgaven in het gebied slim met elkaar te verbinden.

5.10.2.2 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. De waterplas direct te noordwesten van het plangebied is aangeduid als 'Beschermd gebied'. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de naastgelegen waterplas.

Het plangebied is gelegen in een beekdal tegen 'Beschermd gebied'. Met steeds meer droge zomers is een bijdrage aan 'elke druppel telt' zeer gewenst. Door erfverharding op een slimme manier aan te leggen kan regenwater in het groen infiltreren en op die manier de hoeveelheid grondwater aanvullen.

5.10.2.3 Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt of er sprake is van afkoppelen. Deze uitgangspunten zijn op 26 maart 2021 geactualiseerd onder de titel 'Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt staan de waterschappen onderstaande voorkeursvolgorde voor, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik
2. vasthouden / infiltreren
3. bergen en afvoeren
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. afvoeren naar de riolering

De waterschappen vragen aan initiatiefnemers deze voorkeursvolgorde te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn.

Omdat niet alle plannen een door het waterschap goedgekeurd waterparagraaf hebben, ziet het waterschap de noodzaak een grens te benoemen. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen of afgekoppeld 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. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Het gaat dan om plannen met een toename van verhard oppervlak vanaf 500 m² tot en met 10.000 m². Voor grotere plannen volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatie-opgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem (veel) groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken.

5.10.2.4 Verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP)

Het waterbeleid van de gemeente Waalre is vastgelegd in het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2018- 2022 (vGRP). In het vGRP wordt beschreven wat het gemeentelijk beleid is ten aanzien van hemelwater, afvalwater en grondwater.

De ambitie van de gemeente is verwoord in een zestal doelen:

1. Zorgen voor inzameling van het stedelijk afvalwater.
2. Zorgen voor transport van het stedelijk afvalwater.
3. Zorgen voor doelmatige inzameling van het hemelwater.
4. Zorgen voor doelmatige verwerking van het ingezameld hemelwater.
5. Zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert.
6. Doelmatig beheer en goed gebruik van de riolering.

Voor de beoogde ontwikkeling is met name het beleid t.a.v. hemelwater relevant. Er is in de huidige situatie reeds een woning aanwezig binnen het plangebied welke is aangesloten op de riolering. Aangegeven is dat bij inbreidingen het hemelwater in ieder geval gescheiden wordt aangeleverd en wordt bepaald of het hemelwater op een gescheiden systeem kan worden aangesloten of (tijdelijk) op een gemengd stelsel. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een gemengd stelsel.

Voor nieuwbouw is in de huidige bouwverordening opgenomen dat vuilwater en hemelwater gescheiden moet worden aangeleverd. Voor nieuwbouw geldt verder dat bij in- en uitbreidingsgebieden verplicht wordt het hemelwater op eigen terrein te verwerken, tenzij aangetoond wordt dat infiltratie niet mogelijk is en het niet doelmatig is. Dit kan betekenen dat het hemelwater uiteindelijk toch via de riolering afgevoerd moet worden. Het plangebied biedt echter voldoende mogelijkheden voor het verwerken van hemelwater. Er wordt dan ook ingestoken op het afkoppelen van het hemelwater en verwerken van dit hemelwater op eigen terrein.

5.10.3 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

5.10.3.1 Benodigde infiltratiecapaciteit

De benodigde infiltratiecapaciteit kan berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). Onderhavig bestemmingsplan biedt ruimte voor een uitbreiding van de bestaande bebouwing op de locatie. Ook biedt zowel het vigerende bestemmingsplan als onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid tot het aanbrengen van

verharding buiten de bebouwing (inrit, terras, parkeerplaatsen). Bestemmingsplannen kennen hierin flexibiliteit, waardoor het niet mogelijk is een vaststaand toekomstig verhard oppervlak aan te geven. Binnen het plangebied zal in ieder geval zorggedragen worden voor een waterberging van hemelwater van 0,06 m³ per m² toename verhard oppervlak.

5.10.3.2 Hemelwaterafvoer

In de nieuwe situatie zal de infiltratie van het regenwater dat valt op nieuw verhard oppervlak worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Dit infiltratieriool dient boven de GHG te worden aangelegd. Vanuit dit transportriool zal het hemelwater worden afgevoerd naar een bergingsvoorziening. Hierbij kan gedacht worden aan een infiltratieveld, een zaksloot of een grindkoffer. Ook de bergingsvoorziening zal boven de GHG worden gerealiseerd.

5.10.3.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.10.4 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Indien het rioolstelsel hiervoor dient te worden aangepast, worden deze kosten verhaald op de initiatiefnemer.

5.11 Besluit milieueffectrapportage

5.11.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een 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 drempelwaarden dient een mer te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste 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 drempelwaarden uit lijst 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 mer dient een vormvrije mer-beoordeling plaats te vinden.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit mer in werking getreden. In dit besluit is de vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten uit lijst D, ook beneden de grenswaarden, vervangen door de mer-beoordelingsplicht.

5.11.2 Toets beoogde ontwikkeling

Beoogd wordt de twee woonbestemmingen binnen het plangebied samen te voegen tot één woonbestemming met daarop één bouwvlak. Het bouwvlak op de locatie Parklaan 9 zal worden vergroot. De mogelijkheid tot het oprichten van een woning op het naastgelegen perceel komt te vervallen. Er is dan ook geen sprake van een toename van het aantal woningen binnen het plangebied.

De beoogde ontwikkeling kan op de lijst D geschaard worden onder 11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 12 juni 2019 (201807060/1/R1) blijkt dat de ontwikkeling van twee woningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

De beoogde ontwikkeling, met een afname van het aantal toegestane woningen binnen het plangebied, is dan ook niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt dan ook niet voor op lijst D van het Besluit mer. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een vormvrije mer-beoordeling dan ook niet aan de orde.

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 een bestemmingsvlak, bouwvlak en maatvoeringen opgenomen.

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 (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

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

6.4 Toelichting op de bestemmingen

6.4.1 Wonen - Bosvilla

Aan het plangebied is de bestemming 'Wonen - Bosvilla' toegekend. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen in grondgebonden woningen, bos, tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeren (op eigen terrein ten behoeve van de bewoners van het desbetreffende perceel), ondergronds parkeren, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen. Binnen het plangebied is maximaal 1 woning toegestaan. Maximaal 750 m² van het bouwperceel mag worden bebouwd, inclusief vrijstaande bijgebouwen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat 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.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen 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

8.1 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro 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

Het waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven akkoord te zijn met het voorontwerpbestemmingsplan. Waterschap De Dommel heeft aangegeven in te stemmen het plan indien rekening wordt gehouden met een aantal opmerkingen. Deze opmerkingen zijn verwerkt in onderhavige toelichting.

8.3 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Parklaan 9 en ong.' heeft vanaf 28 februari 2022 gedurende 4 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode geen inspraakreacties ontvangen.

8.4 Zienswijzen

Na publicatie van het ontwerpbestemmingsplan wordt in deze paragraaf of er zienswijzen zijn ontvangen en of deze zienswijzen hebben geleid tot wijziging van dit bestemmingsplan.