



BA

Wijzigingsplan Kantoorpand Michiel de Ruyterstraat Waalre

Toelichting

Gemeente Waalre

Colofon

Titel:	Wijzigingsplan Kantoorpand Michiel de Ruyterstraat Waalre
Auteur(s):	Frank van der Putten & Fré Hamans
Opdrachtgever:	Van Doormalen Vastgoed B.V.
Gemeente:	Waalre
Projectnaam:	Wijzigingsplan Kantoorpand Michiel de Ruyterstraat Waalre
Projectnummer:	18161
Datum:	29 september 2019
Status:	Ontwerp
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor** goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Beleidskader	7
2.1	Nationaal beleid	7
2.2	Provinciaal beleid	10
2.3	Gemeentelijk beleid	12
3	Planvoornemen	16
3.1	Achtergrond	16
3.2	Bestaande situatie	16
3.3	Toekomstige situatie	17
4	Omgevingstoets	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	22
4.3	Luchtkwaliteit	23
4.4	Bedrijven en milieuzonering	24
4.5	Externe veiligheid	25
4.6	Watertoets	25
4.7	Flora en fauna	26
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.9	Verkeer en parkeren	27
4.10	Economische uitvoerbaarheid	29
5	Juridische opzet	30
6	Procedure	31

Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3: Quicksan flora & fauna

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om een kantoorgebouw op de hoek Michiel de Ruyterstraat/Den Hof te realiseren. Dit gebouw wordt zodanig vormgegeven dat het in de toekomst eventueel eenvoudig te transformeren is tot een appartementencomplex met (maximaal) zes wooneenheden. Op deze manier wordt tegemoet gekomen aan de beoogde globale bestemming van deze centrumlocatie en daarnaast kan flexibel ingespeeld worden op de actuele (markt)behoefte.

Het planvoornemen is voorzien op een locatie waaraan binnen het vigerende bestemmingsplan 'Aalst herziening Den Hof' een wijzigingsbevoegdheid is toegekend. Aan de hand van deze wijzigingsbevoegdheid kan de voorgenomen ontwikkeling in planologische zin mogelijk gemaakt worden. De huidige bestemming 'Verkeer' wordt daarbij gewijzigd in de bestemming 'Centrum'. Voorliggend wijzigingsplan biedt daartoe de benodigde juridische kaders waarbinnen het planvoornemen gerealiseerd kan worden. Daarnaast bevat het plan de motivering voor het college van B&W om de betreffende wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Op 2 april 2019 heeft het college daartoe al besloten om principemedewerking te verlenen.

1.2 Ligging en begrenzing

De planlocatie bevindt zich op de hoek Michiel de Ruyterstraat/Den Hof in de kern van het kerkdorp Aalst (zie figuur 1). Het betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Aalst, sectie E, nummers 3130, 3131 en 3132. Ten noordoosten van de planlocatie bevindt zich een supermarkt in combinatie met enkele andere centrumvoorzieningen. Direct aangrenzend is een parkeerterrein gelegen en de nabije omgeving kenmerkt zich met name als woongebied.



Figuur 1: overzichtsfoto globale planlocatie (bron www.cyclomedia.nl)

Als gevolg van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, kent de planlocatie in grote lijnen dezelfde contouren als het ter plaatse aanwezige wijzigingsgebied. Enkel de zuidwestelijke grens van de planlocatie is in beperkte mate in noordoostelijke richting verschoven, zodanig dat deze overeenstemt met de kadastrale eigendomsgrenzen. Een beperkt deel van het wijzigingsgebied is (en blijft) immers openbaar gebied (trottoir) in gemeentelijk eigendom. Dit deel behoort dan ook niet tot de planlocatie en behoudt dus de vigerende bestemming 'verkeer'. In figuur 2 is de globale begrenzing van de planlocatie rood omlijnd weergegeven. De oppervlakte van de locatie bedraagt circa 394 m².



Figuur 2: globale begrenzing planlocatie (bron: www.cyclomedia.nl)

1.3 Leeswijzer

Na bovenstaande inleiding wordt in hoofdstuk 2 het relevante beleid uiteengezet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 3 bevat vervolgens een nadere beschrijving van het planvoornemen, alvorens in hoofdstuk 4 de verantwoording ten aanzien van de relevante omgevingsaspecten gepresenteerd wordt. Tot slot beschrijft hoofdstuk 5 de juridische en bestuurlijke aspecten van het wijzigingsplan en staat in hoofdstuk 6 de te doorlopen planprocedure beschreven.

2 Beleidskader

Binnen dit hoofdstuk vindt een beschrijving plaats van het relevante vigerende beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt de vertaalslag gemaakt hoe zich dit beleid verhoudt tot onderhavig planvoornemen.

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk. Deze aanpak zet de gebruiker voorop, prioriteert investeringen en verbindt ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk zich verantwoordelijk acht. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid. Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat de planlocatie gelegen is binnen een stedelijke regio met een concentratie van topsectoren (in concreto Brainport Zuid-Oost Nederland). Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat binnen deze regio's is het onder meer nodig om te beschikken over voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) aan woningen, bedrijventerrein, kantoren en andere voorzieningen. Onderhavig planvoornemen draagt daar op bescheiden wijze aan bij.

Tot slot vraagt nationaal belang 13 om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet onder meer met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. De motivering ten aanzien van dit aspect is opgenomen in paragraaf 2.1.3.

Conclusie:

Het planvoornemen is in overeenstemming met het bepaalde in de SVIR.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. Op onderhavige planlocatie zijn deze gebiedsspecifieke regels echter niet van toepassing.

Conclusie:

Voor de beoogde bestemmingswijziging zijn geen nationale belangen uit het Barro in het geding.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het planvoornemen is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied en zou in principe beschouwd kunnen worden als een nieuwe '*stedelijke ontwikkeling*' in de zin van artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) volgt immers dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als stedelijke ontwikkeling aangemerkt dient te worden. Dit geldt eveneens in het geval er sprake is van een wijzigingsplan. Een wijzigingsbevoegdheid geeft immers slechts de mogelijkheid om een bestaande bestemming te wijzigen in een bij het moederplan in beginsel aanvaardbaar geachte bestemming. De motivering ten aanzien van de actuele behoefte is dan in principe nog altijd benodigd.

In onderhavig geval betreft het echter een herhuisvesting van het bestaande kantoor van initiatiefnemer. Hier is bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Aalst herziening Den Hof' reeds op voorgesorteerd middels de opname van een wijzigingsgebied. De huidige kantoorlocatie van initiatiefnemer bevindt zich nabij de planlocatie, op het adres Michiel de Ruyterstraat 25 met de bestemming 'Centrum'. Het betreft hier in feite drie cascowoningen boven de ter plaatse gelegen supermarkt. Samenhangend met onderhavige ontwikkeling wordt deze locatie getransformeerd tot drie volwaardige woningen. Zodoende wordt invulling gegeven aan het initiële en te allen tijde beoogde eindbeeld van wonen boven de supermarkt. Aangezien deze woningen op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Aalst' ter plaatse rechtstreeks zijn toegestaan, hoeft hiervoor geen ruimtelijke procedure doorlopen te worden.

Voorgaande toont bovendien aan dat de ontwikkeling voorziet in een concrete huisvestingsbehoefte van initiatiefnemer in de vorm van een kantoor. Mocht deze behoefte op termijn eventueel verdwijnen, dan biedt de planlocatie wegens de globale bestemming 'Centrum' mogelijkheden voor diverse alternatieve functies. Ingevolge de betreffende wijzigingsbevoegdheid is immers opgenomen dat de regels uit het artikel 'Centrum' binnen het moederplan voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing zijn. Aanvullend is opgenomen dat horeca en detailhandel (met uitzondering van een afhaalpunt) ter plaatse uitgesloten moet zijn. Daarnaast is wonen in tegenstelling tot de 'Centrum'-bestemming binnen het moederplan ook op de begane grond toegestaan.

De kans dat er gebouwd wordt voor leegstand is dan ook als vrijwel nihil aan te merken. Het centraal gelegen pand kan al naargelang de dynamische marktbehoefte van functie veranderen in andere centrumvoorzieningen. In dat verband is nu al specifiek voorgesorteerd op een toekomstige transformatie naar appartementen (zie paragraaf 3.3). Het maximaal aantal wooneenheden is daarbij gelimiteerd op zes. Conform bovengenoemde overzichtsuitspraak van de ABRvS volgt in dat verband dat er wat betreft woningen pas sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien meer dan elf woningen gerealiseerd worden. Ten aanzien van deze gebruiksmogelijkheid hoeft dan ook geen verantwoording in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld te worden. Deze conclusie geldt even zozeer indien de drie nieuwe woningen op de kantoorlocatie daarbij eveneens in acht worden genomen.

Voor de andere functies geldt dat er sprake is van een herhuisvesting van de centrumfunctiemogelijkheden (kantoren en praktijkruimten ten behoeve van beoefenaren van vrije beroepen en daarmee vergelijkbare groepen) op de huidige kantoorlocatie. Deze locatie ondergaat een functieverandering naar wonen. Per saldo zal de toename aan bvo voor centrumfunctiemogelijkheden derhalve minder dan 500 m² bedragen, waardoor het planvoornemen in principe niet meer als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van Besluit ruimtelijke ordening aangemerkt wordt en er derhalve ook geen laddertoets vereist is. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden die het wijzigingsplan biedt voor het nieuwe gebouw, kan immers worden uitgegaan van 800 m² bvo. Het huidige bouwplan gaat daarbij overigens uit van 757 m² bvo. Aangezien de huidige kantoorlocatie circa 303 m² bvo omvat, komt de totale toename aan planologisch bvo voor centrumvoorzieningen uit op 497 m².

Conclusie:

Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is in onderhavige situatie gezien de herhuisvesting van de huidige kantoorlocatie niet aan de orde. Desalniettemin is het mede op grond van de ligging, de brede bestemming en de relatief eenvoudige transformatiemogelijkheden voldoende aannemelijk dat het nieuwe gebouw van een duurzame invulling verzekerd is.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Binnen deze visie is een panorama/toekomstbeeld voor 2050 geschetst. Tegen die tijd is Brabant welvarend, verbonden en klimaatproof; een provincie waar het goed wonen, werken en recreëren is. Tevens wordt er in netwerken actief samengewerkt aan oplossingen voor maatschappelijke uitdagingen. Om dit te bereiken ziet de provincie in hoofdzaak drie rollen voor zich weggelegd: richting geven, beweging stimuleren en ontwikkelingen mogelijk maken. Daarnaast wordt de basisopgave *'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'* onderstreept en zijn er vier hiermee onlosmakelijk verbonden hoofdopgaven benoemd: de Brabantse energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor de verschillende opgaves is uiteengezet hoe de provincie voornemens is dit te bereiken. Op deze manier wordt richting gecreëerd voor het provinciaal handelen.

Voorts bevat de Omgevingsvisie geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen voor de diverse aspecten van fysieke leefomgeving staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie. Op termijn worden deze conform de systematiek van de Omgevingswet ondergebracht in programma's. Daarnaast zal de provincie de benoemde waarden beschermen via een nog op te

stellen omgevingsverordening. Voor nu betekent dit dat de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte nog altijd het geldend provinciaal kader vormen voor onderhavig wijzigingsplan.

2.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen.

De planlocatie en de directe omgeving is op de structurenkaart van de SVRO aangewezen als stedelijk concentratiegebied. Binnen deze gebieden met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden. Op basis van voorgaande past onderhavig planvoornemen dan ook binnen de uitgangspunten van de SVRO.

Conclusie:

De ontwikkeling is in overeenstemming met de SVRO.

2.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat deze worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De verordening onderscheidt vier structuren, gekoppeld aan de Structuurvisie ruimtelijke ordening: het bestaand stedelijk gebied, het Natuur Netwerk Brabant, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied. Deze Noord-Brabant dekkende structuren zijn aanvullend op elkaar en sluiten elkaar uit. Per structuur is uitgewerkt welke functies, onder welke voorwaarden, kunnen worden ontwikkeld.

De planlocatie en de directe omgeving is op de themakaart stedelijke ontwikkeling van de SVRO aangewezen als bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. Het beleid van de provincie is er al decennia op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.

Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om binnen de grenzen van wetgeving en de regionale afspraken te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik. In het geval van een stedelijke ontwikkeling dient hiervoor toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). De motivering hieromtrent is opgenomen in paragraaf 2.1.3.

Tevens is de planlocatie gelegen binnen zowel een staderingsgebied, als een boringsvrije zone. Aangezien de aanduiding 'staderingsgebied' betrekking heeft op extra randvoorwaarden aan de ontwikkeling van veehouderijen, is deze aanduiding niet van toepassing voor onderhavig planvoornemen. De aanduiding 'boringsvrije zone' ziet verder toe op het behoud van de beschermende kleilaag. Aangezien in de Provinciale Milieuverordening (PMV) reeds is voorzien in een meldingssysteem voor activiteiten in de bodem die de beschermende kleilaag kunnen doorboren, gaat hier vooral een signalerende functie vanuit. De regels binnen de PMV worden bij de verdere technische planuitwerking te allen tijde in acht genomen.

Conclusie:

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Verordening ruimte Noord-Brabant.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Focus op Waalre

Op 17 september 2013 is de structuurvisie *'Focus op Waalre'* vastgesteld. Het plan geeft een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente als geheel. Deze visie is onder meer gebaseerd op het gegeven dat de gemeente Waalre trots is op het beeld van exclusiviteit, authenticiteit en dynamiek. De gemeente ziet het als een belangrijke uitdaging om de hiermee samenhangende kansen waar mogelijk te verzilveren, zonder dat dit ten koste gaat van de waarden en kwaliteiten. Wat betreft die waarden wordt ingezet op het versterken, uitdragen en meer beleefbaar maken, waar mogelijk door gericht te investeren. Hiervoor zijn binnen de hoofdkoers 16 punten benoemd.

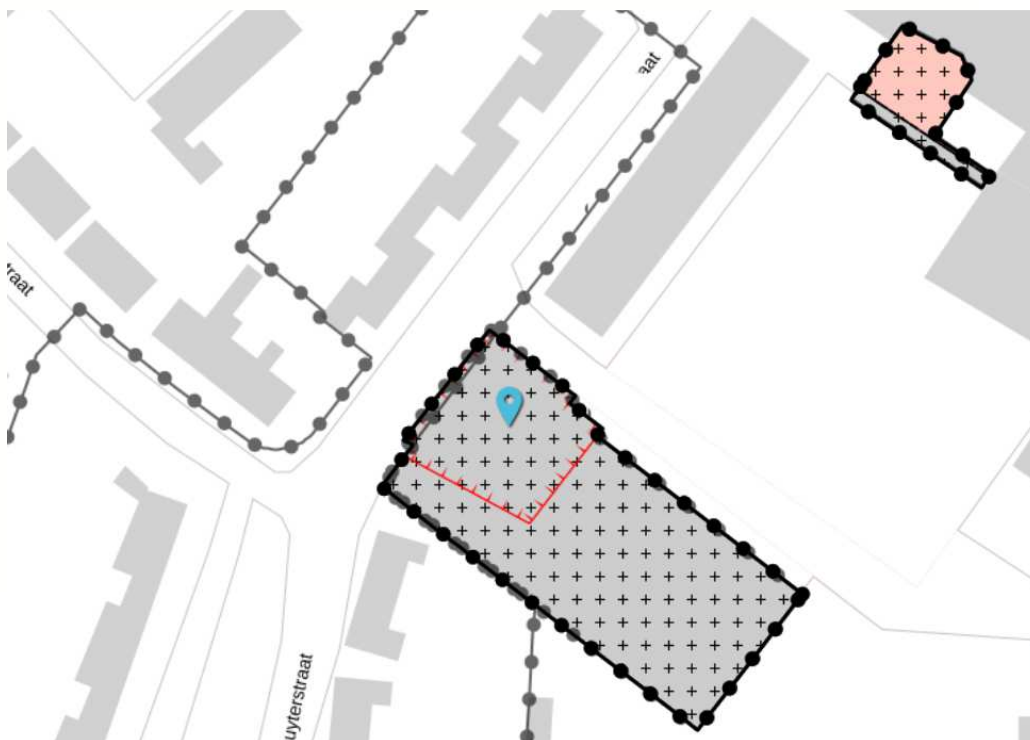
Onderhavige ontwikkeling sluit daarbij in eerste instantie primair aan op een zinssnede van punt 9: *'een beperkte uitbreiding van werklocaties en beperkte transformatie van bestaande werklocaties, zodat er voldoende ruimte gereserveerd blijft voor (ook lokaal gerelateerde) bedrijvigheid'*. Het te realiseren kantoorgebouw voorziet immers in huisvestingsbehoefte van een lokale onderneming. Tevens wordt aan de hand van de ontwikkeling mogelijk reeds voorgesorteerd op punt 4: *'faciliteren van woonruimte voor alle doelgroepen, waarbij we specifiek aandacht hebben voor starters en senioren'*. De eventuele appartementen kunnen een bijdrage leveren aan dit streven.

Conclusie:

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Focus op Waalre.

2.3.2 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het bestemmingsplan *'Aalst herziening Den Hof'* is voor de planlocatie de enkelbestemming 'Verkeer' opgenomen (zie figuur 4). Daarnaast is de dubbelbestemming 'Archeologie 4' aan de betreffende gronden toegewezen. De in rood aangeduide lijn geeft de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' weer.



Aan Figuur 4: uitsnede bestemmingsplan 'Aalst herziening Den Hof' (bron www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het aangeduide wijzigingsgebied is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.4.) van toepassing. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om het plan ter plaatse te wijzigen in de bestemming 'Centrum', onder de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwing bestaat uit maximaal 3 bouwlagen;
- b. het gebied voorziet in haar eigen parkeerbehoefte;
- c. de regels van het artikel 'Centrum' zijn voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat:
- d. detailhandel is uitgesloten, met uitzondering van een afhaalpunt;
- e. horeca is uitgesloten;
- f. wonen zowel op de begane grond als op de verdieping is toegestaan;
- g. er is geen belemmering van milieuhygiënische aard aanwezig voor de functieverandering;
- h. de woningbouw past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente en de provinciale woningbouwprogrammering.

Onderstaand wordt per voorwaarde achtereenvolgens gemotiveerd op welke wijze hieraan voldaan wordt:

- a. de maximum bouwhoogte binnen het wijzigingsplan bedraagt 11,5 meter, waarmee geborgd wordt dat er maximaal drie bouwlagen kunnen ontstaan;
- b. de parkeerbehoefte wordt opgevangen op eigen terrein; zie paragraaf 4.9;
- c. deze regeling is voor zover mogelijk overgenomen, waarbij de in e. en f. genoemde voorwaarden zijn aangepast. Verder zijn de centrumvoorzieningen '*dienstverlening*' en '*afhaalpunt*' niet opgenomen, aangezien bij dergelijke functies het opvangen van de potentiële parkeerbehoefte op eigen terrein, in een worstcasescenario niet gemotiveerd kan worden (zie ook de expliciete wijzigingsvoorwaarde onder b.). In dat verband zijn de functies '*kantoren (zonder baliefunctie)*' en '*praktijkruimten ten behoeve van beoefenaren van vrije beroepen en daarmee vergelijkbare beroepen of bedrijven*' gelimiteerd op maximaal 800 m² aan bvo (en bij de tweede functie eveneens aan – indien van toepassing – maximaal vijf behandelkamers), om zodoende te kunnen voldoen aan de planologisch maximaal mogelijke parkeerbehoefte.
- d. in de bestemmingsomschrijving is '*detailhandel, uitsluitend op de begane grond*' verwijderd. Een afhaalpunt is ingevolge de toelichting onder c. eveneens uitgesloten.
- e. in de bestemmingsomschrijving is '*horeca van categorie 1 en 2*' verwijderd;
- f. in de bestemmingsomschrijving is '*wonen uitsluitend op de verdieping*' gewijzigd in '*wonen*'.
- g. de motivering ten aanzien van de milieuhygiënische aspecten vindt plaats in de paragrafen 4.1 tot en met 4.4;

- h. In de Woonvisie 2013 heeft de gemeente reeds opgemerkt dat er een tekort in de koopsector is; met name aan appartementen. In de bij de Woonvisie behorende planning werd destijds uitgegaan van een taakstelling van de bouw van 800 nieuwe woningen in de periode van 2012 tot en met 2021. Tot en met 2017 zijn 344 woningen gerealiseerd, waarmee het resultaat achterloopt op de planning. De verwachting is dat dit komende jaren wordt rechtgetrokken. In kwalitatieve zin sluit het programma echter nog goed aan bij de eerdere voornemens in de Woonvisie. Onderhavig planvoornemen is wat betreft wonen kleinschalig van aard en bovendien niet direct van toepassing, aangezien het pand (in eerste instantie) als kantoor in gebruik genomen zal worden. Op den duur wordt het gebouw mogelijkerwijs wel getransformeerd tot (middeldure) appartementen. Daarmee wordt met de huidige inzichten voorgesorteerd op een woningtype waar een duurzame behoefte naar uitgaat.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen voldoet aan de gestelde voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

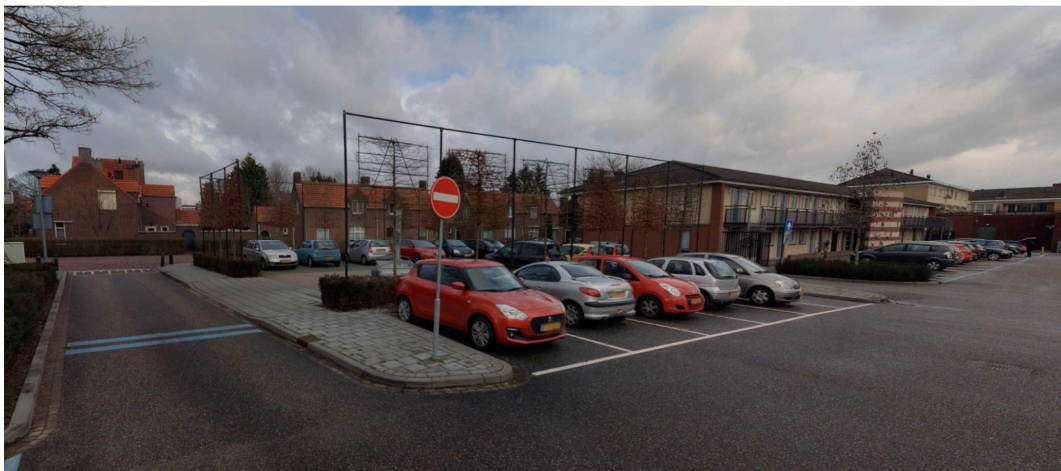
3 Planvoornemen

3.1 Achtergrond

In 2015 heeft initiatiefnemer met de gemeente Waalre een overeenkomst gesloten die voorziet in nadere afspraken ten aanzien van een uitbreiding van de supermarkt aan Den Hof, de herinrichting en uitbreiding van het gehele aangrenzende parkeerterrein, alsmede het realiseren van een nieuw bouwblok aan de Michiel de Ruyterstraat. De herinrichting en uitbreiding van het parkeerterrein 'Den Hof' is reeds in 2015 tot stand gekomen. De uitbreiding van de supermarkt is inmiddels ook gerealiseerd. Voorafgaand hieraan is het bestemmingsplan '*Aalst herziening Den Hof*' door de gemeenteraad vastgesteld. Dit bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid om ook de realisatie van het nieuwe bouwblok op de hoek Michiel de Ruyterstraat/Den Hof mogelijk te maken. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt aan de hand van voorliggend wijzigingsplan toegepast. Hiermee wordt dit deel van het centrum dan ook stedenbouwkundig afgerond conform de eerder gemaakte afspraken.

3.2 Bestaande situatie

In de huidige situatie fungeert de planlocatie als parkeerterrein (zie figuur 5).



Figuur 5: aanzicht vanuit parkeerterrein Den Hof (bron: cyclomedia)

3.3 Toekomstige situatie

In de figuur 6, 7, 8 en 9 zijn respectievelijk de impressies, de gevelaanzichten en de plattegronden van het voorziene kantoorgebouw weergegeven. Het gebouw is hoofdzakelijk georiënteerd op de Michiel de Ruyterstraat, telt drie bouwlagen en het dakvlak wordt grotendeels voorzien van zonnepanelen.



Figuur 6: impressie vanuit parkeerterrein Den Hof (bron: Beusen architecten)

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt aansluiting gezocht bij de bouwhoogtes van de ten noorden van de planlocatie gelegen appartementen en centrumvoorzieningen. Aan de hand van de ontwikkeling wordt de straatwand aan de Michiel de Ruyterstraat gesloten en worden de woningen aan weerszijden van de planlocatie door middel van een nieuwe schakel weer met elkaar verbonden. Daarnaast wordt met de invulling van de locatie ook de ontsluiting van het achterliggende parkeerterrein gemarkeerd. In de huidige situatie ligt de planlocatie als eiland tussen de in- en uitgang van het parkeerterrein.



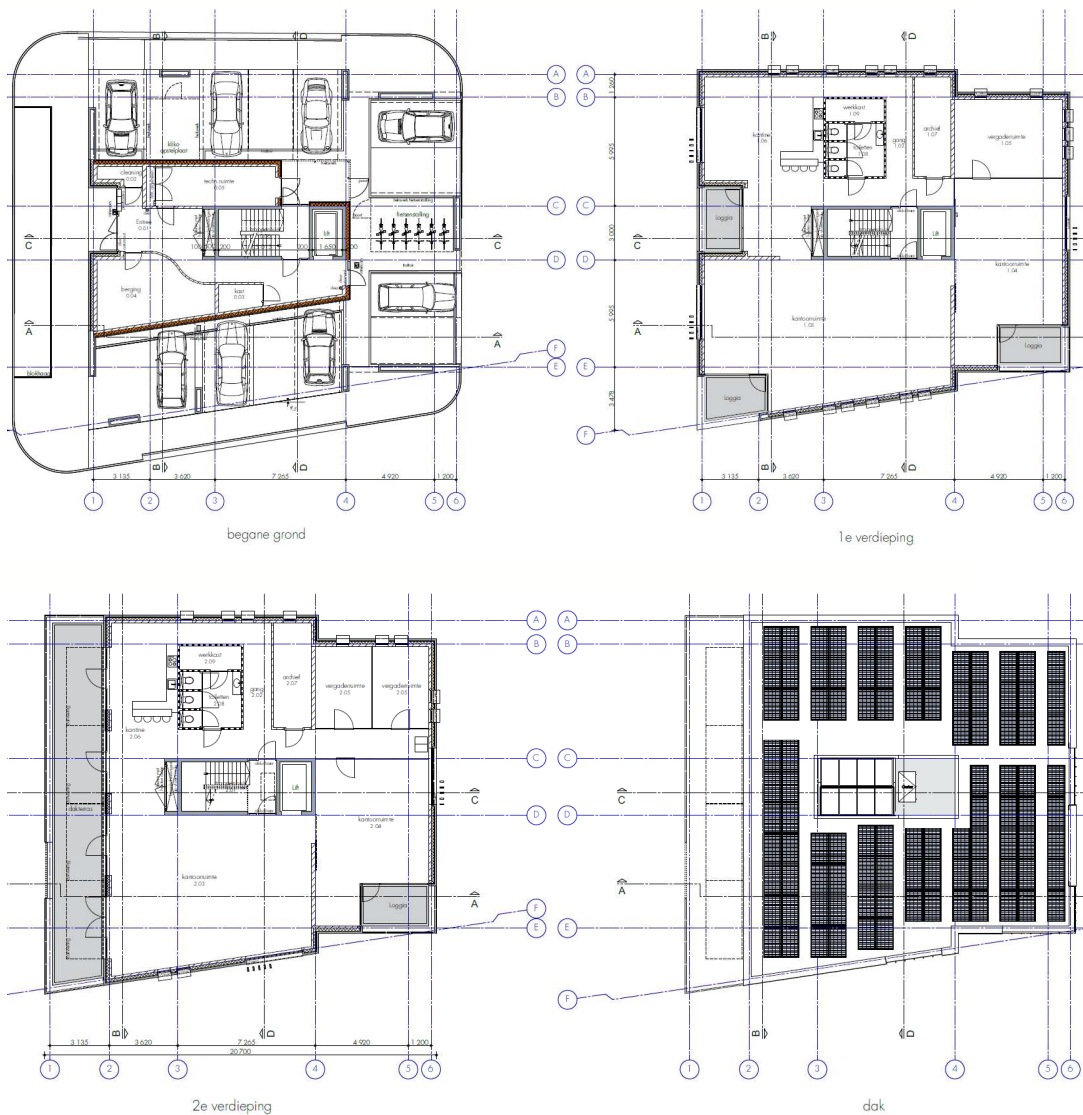
Figuur 7: impressie vanaf de hoek Michiel de Ruyterstraat-Piet Heinstraat (bron: Beusen architecten)

De architectonische verschijningsvorm en de bouwmassa zijn als een ingetogen, zelfstandig element in de straat vormgegeven, waardoor de markerende werking wordt benadrukt. Het gebouw kent daarnaast een alzijdige oriëntatie, waarbij alle gevels hun eigen dynamiek kennen. Aan de zijden van de Michiel de Ruyterstraat en het parkeerterrein zijn gezien de ruimte en het uitzicht, grotere raamopeningen ontworpen. Aan de zijgevels zijn de raamopeningen juist smal, om enerzijds inkijk te voorkomen en anderzijds de privacy van omwonenden zoveel mogelijk te respecteren. Wat betreft de materialisering is rekening gehouden met de nabije bebouwing.



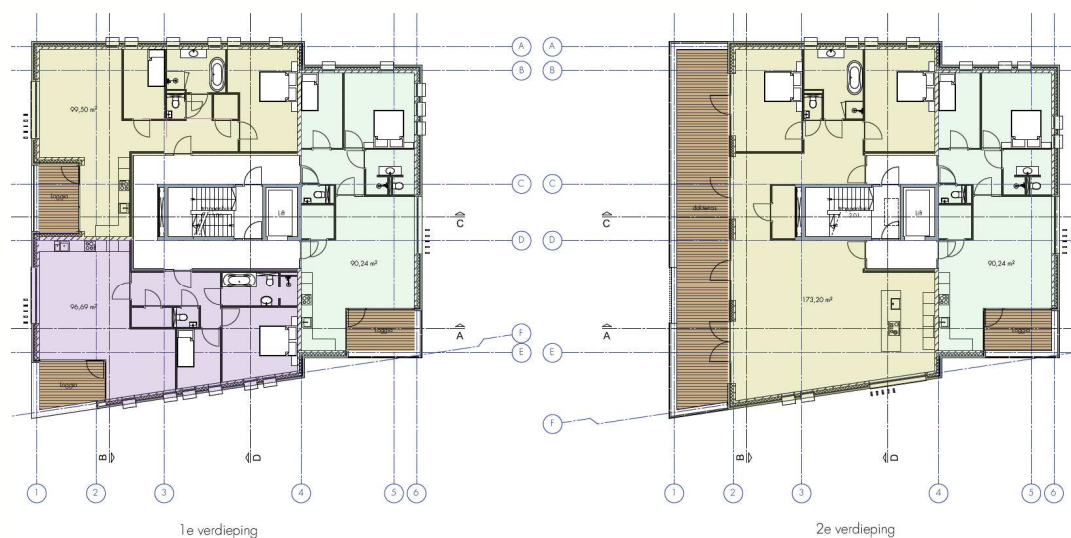
Figuur 8: gevelaanzichten vanuit westelijke richting/Michiel de Ruyterstraat (bron: Beusen architecten)

De formele ingang bevindt zich verder aan de zijde van de Michiel de Ruyterstraat. Op de begane grond worden naast de entree en enkele berguimtes, twaalf overdekte parkeerplaatsen en een fietsenstalling gerealiseerd. Hiermee wordt de parkeerbehoefte die van het planvoornemen uitgaat op eigen terrein opgevangen.



Figuur 9: plattegronden kantoorgebouw (bron: Beusen architecten)

Voorts is het gebouw dusdanig vormgegeven dat de eerste en tweede verdieping op termijn eenvoudig te transformeren zijn naar appartementen. Bij het ontwerp is hier nu al rekening mee gehouden door voldoende buitenruimtes (loggia's) te integreren. In figuur 8 zijn de plattegronden van een potentiële indeling weergegeven. Bij deze indeling is op de tweede verdieping een royaal appartement (ruim 173 m²) geprojecteerd. Dit appartement zou eventueel, afhankelijk van de op dat moment heersende marktbehoefte, nog opgesplitst kunnen worden in twee aparte wooneenheden met beide een eigen dakterras. Op basis van voorgaande kan het gebouw derhalve eenvoudig getransformeerd worden naar zes appartementen, waarbij voldaan wordt aan de eisen van het Bouwbesluit.



Figuur 8: plattegronden mogelijke indeling potentieel toekomstige appartementen (bron: Beusen architecten)

4 Omgevingstoets

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk heeft een verdieping plaatsgevonden voor de navolgende omgevingsaspecten.

4.1 Bodem

Voor iedere functiewijziging dient in principe een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodemkwaliteit kan immers van invloed zijn op de beoogde functie en/of de financiële haalbaarheid van het planvoornemen. Derhalve is middels een verkennend bodemonderzoek (zie bijlage 1) nagegaan of er grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is in onderhavig plangebied.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond licht verhoogd is met kobalt en koper en matig tot sterk verhoogd is met nikkel. Het nikkelgehalte in één grondmonster overschrijdt de interventiewaarde voor grond. Het freatisch grondwater is verder licht verhoogd met barium.

Het aangetoonde verhoogde gehalte aan nikkel is mogelijk te relateren aan de aangetroffen bijmengingen met puin- en baksteenresten. Op basis van de gekende gegevens wordt de omvang van de sterke verontreiniging met nikkel binnen de onderzoekslocatie geraamd op circa 9 m³ (uitgaande van een oppervlakte van circa 60 m² en een dieptetraject van 0,6 – 0,75 m beneden maaiveld). Op basis van vervolgonderzoek zal de daadwerkelijke omvang van de verontreiniging horizontaal en verticaal nader in beeld worden gebracht.

Verder geldt dat de verhogingen zijn aangetroffen in een mogelijk oude verhardingslaag. Visueel is bij het uitgevoerde veldwerk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In het aangetroffen type puin zit in de regel ook geen asbesthoudend materiaal. De locatie is dan ook niet verdacht. Dit kan echter enkel uitgesloten worden door het uitvoeren van een verkennend asbest in bodemonderzoek. Dit onderzoek is dan ook in gang gezet.

Tot slot dienen bij grondroerende werkzaamheden sanerende maatregelen te worden genomen die in een op te stellen en door het bevoegd gezag (gemeente Waalre) goed te keuren Plan van Aanpak moeten worden vastgelegd.

Conclusie:

Het omgevingsaspect bodem vormt op voorhand geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2 Geluid

In Nederland zijn ter bescherming tegen geluidhinder normen vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet zijn normen vastgelegd voor geluid van weg- en railverkeer en bedrijven. Er gelden voorkeurswaarden en maximaal toelaatbare grenswaarden voor de geluidbelasting aan de gevel van woningen, ziekenhuizen en scholen (de zogenaamde geluidgevoelige bestemmingen).

In dat verband is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (zie bijlage 2) uitgevoerd om zo de te verwachten optredende geluidbelastingen in beeld te brengen. Dit onderzoek is noodzakelijk omdat de planlocatie gelegen is binnen de geluidzone van de N69 Eindhovenseweg. De planlocatie bevindt zich eveneens in de geluidzone van de Raadhuisstraat/Kerkhoflaan, maar gezien de afstand van circa 150 meter en de tussenliggende bebouwing waar afschermende werking vanuit gaat, zijn deze wegen vanuit akoestisch oogpunt niet relevant voor het planvoornemen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de niet gezoneerde 30 km/u-weg Michiel de Ruyterstraat wel meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Voor de N69 Eindhovenseweg is uitgegaan van een worst-case scenario. De geluidsbelasting ten gevolge van deze weg bedraagt maximaal 42 dB, inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg aangevraagd hoeft te worden. De Wet geluidhinder legt ten derhalve geen restricties op aan het planvoornemen.

Wat betreft de Michiel de Ruyterstraat, hoeft niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is deze weg wel beschouwd op basis van het toetsingskader van de Wet geluidhinder. Daaruit volgt dat op een aantal waarneempunten hogere gevelbelastingen zijn vastgesteld dan de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 57 dB, inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder. Dit houdt in dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. Aangezien er geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeven er geen hogere waarden ten aanzien van deze weg aangevraagd te worden. Daarnaast hoeven er formeel geen maatregelen aan de gevel getroffen te worden. Bij de verdere planuitwerking wordt vanuit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid echter nagegaan welke gevelmaatregelen benodigd zijn om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

Conclusie:

Wat betreft het omgevingsaspect geluid zijn er geen bezwaren ten aanzien van het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Niet in betekenende mate

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden. In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus achterwege kan blijven.

Ten aanzien van onderhavig planvoornemen zijn onderstaande categorieën van belang:

- woningbouwlocaties die niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvatten in de situatie met één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties die niet meer dan 100.000 m² bruto vloeroppervlakte omvatten bij minimaal één ontsluitingsweg.

Onderhavig planvoornemen blijft ruimschoots onder bovenstaande drempelwaarden, waardoor zonder meer gesteld kan worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging en geen verder onderzoek vereist is.

Goede ruimtelijke ordening

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit', dient ook te allen tijde te worden nagegaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse, heeft er derhalve een luchtkwaliteitscheck plaatsgevonden via de Grootschalige Concentratie en Depositiekaarten van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). Deze kaarten maken de luchtkwaliteit in Nederland in zowel de bestaande, als de toekomstige situatie inzichtelijk en zijn samengesteld op basis van metingen en modelberekeningen. In tabel 1 zijn de resultaten voor onderhavige planlocatie opgenomen.

	Stikstofdioxide (NO ₂)	Fijn stof (PM _{2,5})	Fijn stof (PM ₁₀)
2015	19,60 µg/m ³	11,87 µg/m ³	19,18 µg/m ³
2020	17,54 µg/m ³	10,99 µg/m ³	18,00 µg/m ³
2025	13,94 µg/m ³	9,476 µg/m ³	16,18 µg/m ³
2030	10,33 µg/m ³	8,280 µg/m ³	14,54 µg/m ³

tabel 1: luchtkwaliteit bestaande en toekomstige situatie op basis van de x-y coördinaten 161000-378440 en de gegevens uit 2019 (bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>)

Uit de gemeten en berekende achtergrondconcentraties blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen van 40 µg/m³ blijven. Op basis van de grootschalige concentratiekaart valt bovendien te concluderen dat er in het plangebied een afname van zowel stikstof, als fijnstof op de middellange termijn verwacht wordt. Er kan dus gesteld worden dat er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat wat betreft luchtkwaliteit.

Conclusie:

Het omgevingsaspect luchtkwaliteit levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening, als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit is derhalve noodzakelijk. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, maar tegelijkertijd bedrijven voldoende ruimte te bieden voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten.

In planologisch opzicht kunnen zich op de planlocatie zowel milieubelastende, als milieugevoelige functies vestigen. Met uitzondering van wonen, worden de potentiële functies aangemerkt als activiteiten binnen milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. Aangezien de planlocatie zich binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' bevindt, mag de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd. In onderhavig geval bedraagt de richtafstand derhalve 0 meter, waardoor geconcludeerd kan worden dat een goed woon- en leefklimaat van nabijgelegen gevoelige bestemmingen niet in het geding komt als gevolg van het planvoornemen.

De binnen de planlocatie mogelijk te realiseren appartementen worden verder aangemerkt als milieugevoelige objecten. In de directe nabijheid bevinden zich echter geen milieubelastende functies met een milieucategorie hoger dan 1. Wat betreft inwaartse zonering is er dus eveneens sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

Er treden geen belemmeringen op ten aanzien van het aspect 'bedrijven en milieuzonering'.

4.5 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid ziet toe op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, alsmede op het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen (inrichtingen, transportroutes en buisleidingen). Dit vindt plaats door te voorkomen dat activiteiten met gevaarlijke stoffen te dicht bij gevoelige bestemmingen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Onderhavige planlocatie bevindt zich echter niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting, transportroute of buisleiding waardoor beperkingen op zouden kunnen treden voor de omgeving. Er is dan ook geen nadere verantwoording ten aanzien van het aspect externe veiligheid nodig.

Conclusie:

Het omgevingsaspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

4.6 Watertoets

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is een van de instrumenten om dit te bereiken. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om zodoende een veilig, gezond en duurzaam watersysteem te realiseren.

De planlocatie is in de huidige situatie - met uitzondering van enkele hagen en leibomen - verhard als parkeerterrein. In de toekomstige situatie zal de planlocatie geheel worden verhard. De verhardingstoename bedraagt circa 65 m². Op grond van de Keur van de Brabantse waterschappen geldt een algemene vrijstelling voor de aanleg van hemelwaterberging voor plannen met een verhardingstoename tot 2.000 m². In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) is echter opgenomen dat ook voor kleinere in- en uitbreidingen bergingseisen gelden. Zo moet op basis van het aanvullende beleid in het VGRP een standaardbui 10 (35,7 mm) geborgen kunnen worden. Hieruit volgt dat de benodigde retentiecapaciteit als gevolg van het plan uitkomt op 2,32 m³ (65 x 0,0357). De waterbergingsopgave is daarmee zeer beperkt van omvang en kan bijvoorbeeld door toepassing van infiltratiekratten eenvoudig in het plan worden ingepast. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt concreet op basis van het definitieve bouwplan aangetoond hoe voldaan wordt aan de waterbergingseisen.

Verder worden er geen activiteiten mogelijk gemaakt die een verstorende en/of vervuilende werking hebben op het huidige watersysteem. Hemel- en afvalwater worden gescheiden op de perceelsgrens aangeleverd en daarnaast worden er in het kader van de bouw geen uitlogbare materialen toegepast.

Conclusie:

Het planvoornemen brengt geen nadelige effecten voor het omgevingsaspect water met zich mee.

4.7 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming (Wn) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de daarmee mogelijk samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

In 2016 is in het kader van het moederplan 'Aalst herziening Den Hof' een quickscan flora en fauna (zie bijlage 3) uitgevoerd. Onderhavige planlocatie maakte destijds onderdeel uit van het onderzoeksgebied. Op basis van deze quickscan werd geconcludeerd dat er geen belemmeringen waren ten aanzien van natuurwaarden. Gezien de aard en omvang van de planlocatie kan deze conclusie nog altijd gehanteerd worden. Indien de bouwwerkzaamheden in het broedseizoen plaats zullen vinden, zullen de aanwezige hagen en leibomen hieraan voorafgaand geïnspecteerd worden op eventuele nestverblijven van vogels. Op deze manier kunnen strijdigheden met de Wet natuurbescherming te allen tijde voorkomen worden.

Conclusie:

Het omgevingsaspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet bevat daarnaast regels voor omgang met archeologie in het algemeen.

Ter plaatse van de planlocatie bevindt zich de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Op grond van deze dubbelbestemming, alsmede op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Waalre is de locatie gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting (categorie 4). In dergelijke zones geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte vanaf 500 m² en een diepte vanaf 30 cm beneden maaiveld. Aangezien de planlocatie over een oppervlakte van 394 m² beschikt is er derhalve geen aanleiding voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek. Voorts is er ook geen sprake van een aantasting van eventuele cultuurhistorische waarden als gevolg van het planvoornemen.

Conclusie:

De omgevingsaspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Verkeer en parkeren

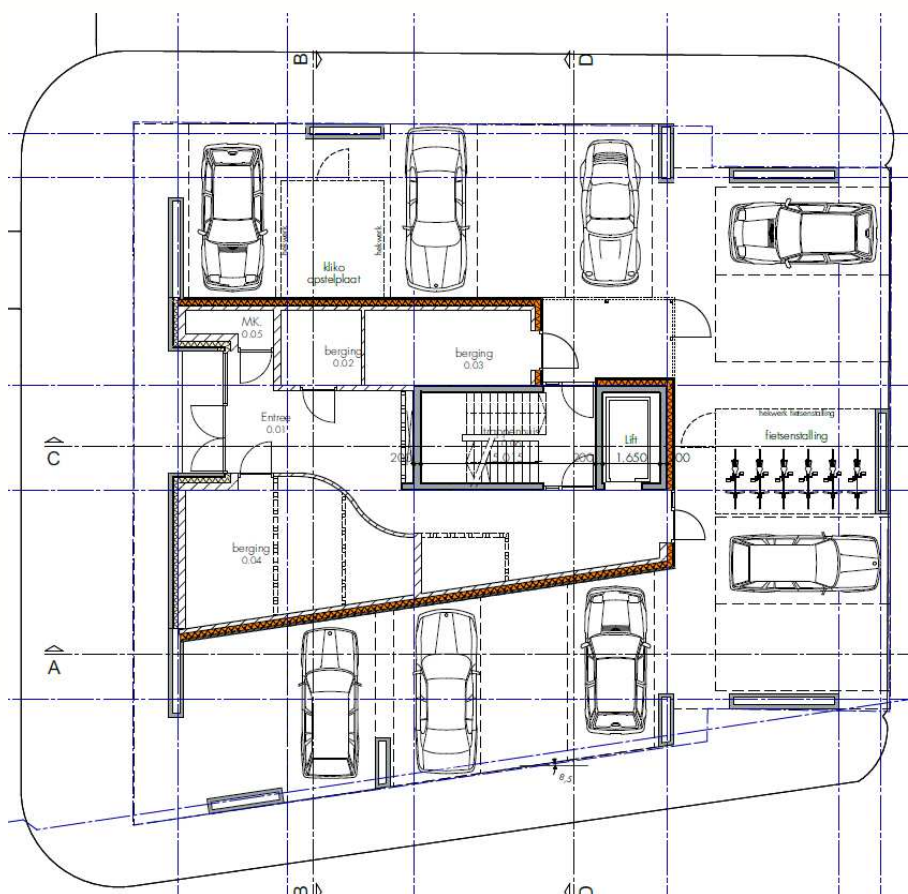
De potentiële verkeersaantrekkende werking die van het planvoornemen uitgaat is gezien de kleinschalige aard verwaarloosbaar. Het huidige verkeersnetwerk rondom de planlocatie kan de toegenomen verkeersbewegingen zonder meer opvangen.

Wat betreft parkeren beschikt de gemeente Waalre niet over vastgestelde parkeernormen, maar wordt uitgegaan van richtlijnen. Zo wordt voor woningen een parkeernorm van 1,5 parkeerplek per woning als richtlijn gehanteerd, terwijl voor overige functies wordt aangesloten bij de minimum normen van de CROW-parkeerkencijfers. In dat verband is het relevant dat de planlocatie tot de gebiedstypologie '*matig stedelijk*' behoort en gelegen is in de categorie '*centrum*'.

Op basis van onderstaande tabel kan geconcludeerd worden dat onderhavig planvoornemen voldoet aan de wijzigingsvoorwaarde dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgevangen.

Zo zijn er op maaiveldhoogte 12 parkeerplaatsen voorzien (zie figuur 9). De parkeerbehoefte die voortkomt uit de maximale planologische mogelijkheden bedraagt 11 parkeerplaatsen. Onderstaand is per potentiële functie de parkeerbehoefte in een reëel worstcasescenario inzichtelijk gemaakt.

Functie	Aantal/Opp.	Norm	Parkeerbehoefte
Appartementen (standaardnorm)	6 eenheden	1,5	9
Kantoor (zonder baliefunctie)	Per 100 m ² bvo	1,3	8 * 1,3 = 11 (afgerond)
Praktijkruimten (huisartsenpraktijk)	Per behandelkamer	2,2	5 * 2,2 = 11



Figuur 9: voorziene parkeergelegenheid (bron: Beusen architecten)

Conclusie:

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer voorziet in de financiering van het planvoornemen. Kostenverhaal vindt, indien van toepassing, plaats op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

5 Juridische opzet

Het wijzigingsplan voorziet in een planologisch-juridische regeling om het planvoornemen tot realisatie te brengen. Het plan is opgesteld conform de ruimtelijke standaarden 2012 en voldoet aan de betreffende bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan kent ingevolge de wijzigingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan 'Aalst herziening Den Hof' enkel de bestemming 'Centrum'.

6 Procedure

Voorliggend voorontwerp wijzigingsplan wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalre. Na een positief besluit wordt het plan vier weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan eenieder desgewenst een inspraakreactie ten aanzien van het plan indienen. Na de beantwoording van de eventuele reacties, wordt het ontwerp wijzigingsplan al dan niet aangepast gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode staat het voor eenieder vrij om een zienswijze ten aanzien van het plan in te dienen. Deze worden vervolgens beantwoord door het college van B&W en afhankelijk daarvan wordt het plan al dan niet gewijzigd door het college vastgesteld.

In het geval van een ongewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit binnen twee weken gepubliceerd. Mocht het plan gewijzigd worden vastgesteld, dan vindt publicatie na maximaal zeven weken plaats. Vanaf het moment van publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Mocht er geen sprake zijn van beroep, dan treedt het wijzigingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk in werking. Indien er wel sprake is van beroep dient de rechter eerst te beslissen of het beroep al dan niet gegrond is, alvorens het wijzigingsplan onherroepelijk wordt.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3: Quicksan flora & fauna

Bijlage 1

Verkennd bodemonderzoek

Bijlage 2

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3

Quickscan flora & fauna



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl