



omgevingsvergunning

De Voldijn Aalst

Waalre

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 2025-01-31
IMRO IDN NL.IMRO.0866.voldijn-0001

PROJECT
PROJECTLEIDER

OPDRACHTGEVER
PROJECTNUMMER 21618

AUTEUR Ro adviseurs
STATUS concept

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden vervaelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave


Ruimtelijke motivering bopa		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging projectgebied	6
1.3	Vergunningprocedure	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het project en zijn omgeving	10
2.1	Huidige situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	17
2.3	Activiteiten en met omgevingsplan strijdige activiteiten	19
Hoofdstuk 3	Participatie	21
3.1	Algemeen aanvraagvereiste participatie	21
3.2	Adviesrecht	23
3.3	Overleg	23
Hoofdstuk 4	Beleidskader	25
4.1	Rijk	25
4.2	Provincie	27
4.3	Regio	31
4.4	Gemeente	32
Hoofdstuk 5	Gevolgen voor de fysieke leefomgeving	36
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	36
5.2	Stedenbouw en welstand	37
5.3	M.e.r.-beoordeling	39
5.4	Verkeer en parkeren	40
5.5	Ecologie: soortenbescherming	49
5.6	Ecologie: gebiedsbescherming	50
5.7	Luchtkwaliteit	52
5.8	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	54
5.9	Geluid door activiteiten	58
5.10	Geur	60
5.11	Omgevingsveiligheid	62



5.12	Schaduw hinder en windhinder	66
5.13	Cultureel erfgoed	68
5.14	Bodem	71
5.15	Water	72
5.16	Duurzaamheid	76
5.17	Gezondheid	79
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	80
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	80
6.2	Kostenverhaal	80
Hoofdstuk 7	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	81



Ruimtelijke motivering bopa



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de wijk Voldijn in Aalst aan de rotonde van de Burgemeester Mollaan en Primulalaan staat het winkelcentrum De Voldijn. Het winkelcentrum bestaat uit een supermarkt, snackbar, twee restaurants met afhaalservice en een commerciële ruimte. Het gebouw is in 1972 gebouwd.

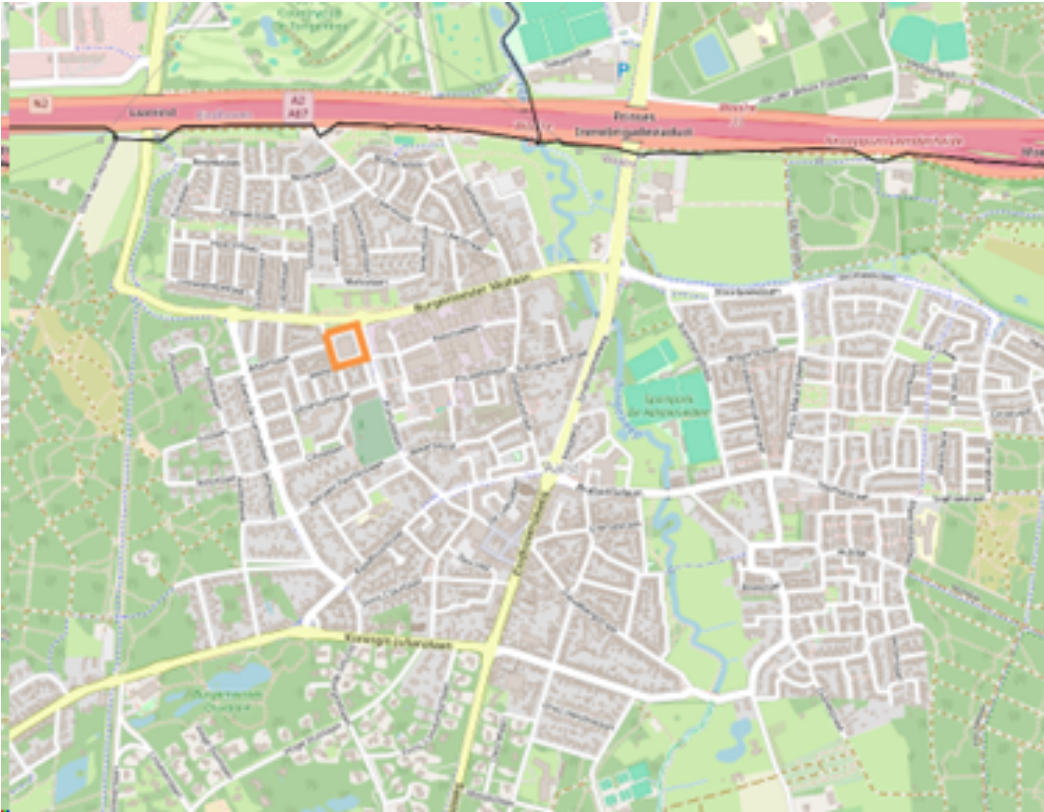
Initiatiefnemer is voornemens om op deze plek woningen boven op de supermarkt te realiseren. Daarnaast wil de eigenaar van de supermarkt, de supermarkt uitbreiden. Doordat het huidige gebouw is verouderd, is besloten om het bestaande gebouw te slopen en een nieuw gebouw te realiseren, waarin de commerciële functies in de plint terug zullen komen met daarbovenop zes bouwlagen voor woningen. In totaal worden 50 appartementen gerealiseerd.

Het omgevingsplan van de gemeente Waalre staat de ontwikkeling niet toe, doordat de activiteit bouwen alleen tot een goothoogte van 5 meter is toegestaan. Daarnaast is de activiteit bouwen van een gebouw alleen toegestaan binnen het toegekende bouwvlak. De stedenbouwkundige opzet van het nieuwe bouwplan beperkt zich echter niet tot het bestaande bouwvlak, waardoor ook afwijking van deze regels nodig is. De woonfunctie, uitsluitend op een verdieping, is binnen de functie 'Centrum' al wel toegestaan.

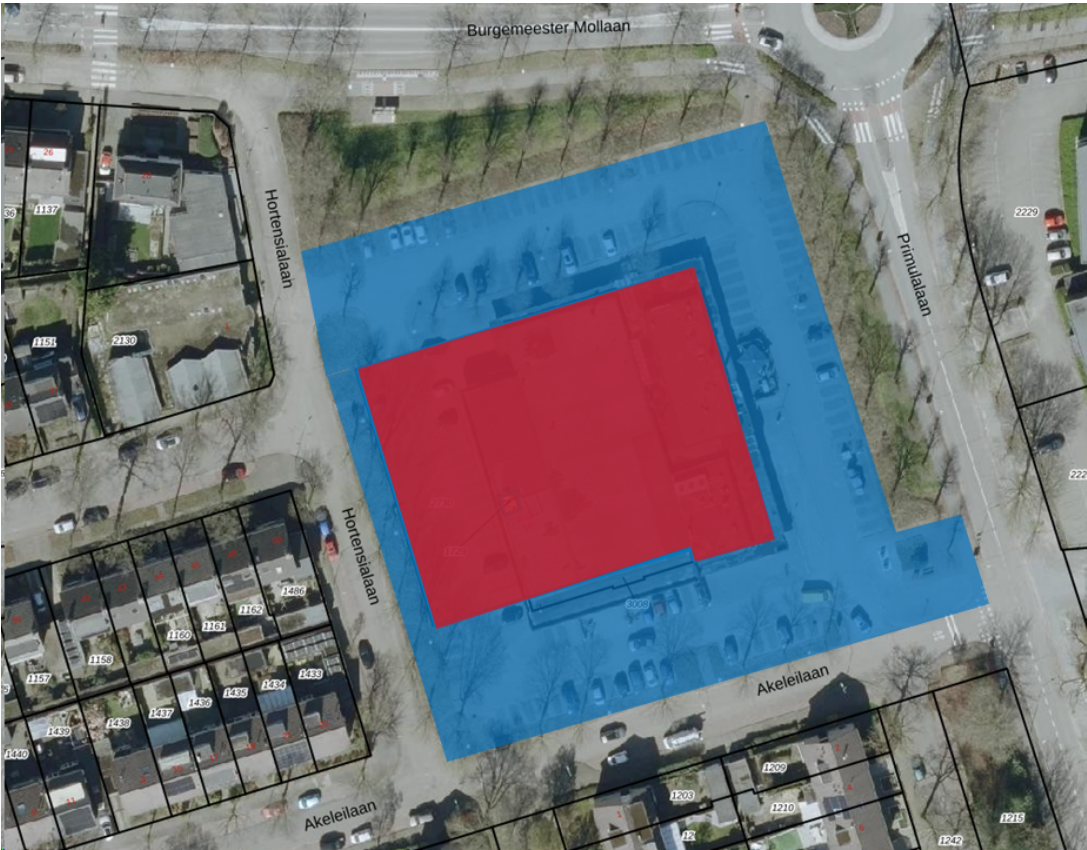
In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de strijdigheden met het omgevingsplan die met het verlenen van voorliggende vergunning(aanvraag) worden opgeheven.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in het noordwesten van de kern Aalst aan de Burgemeester Mollaan. De locatie omvat een winkelcentrum met een supermarkt en andere kleinere commerciële functies. Aan vier zijden rondom het gebouw zijn parkeerplaatsen beschikbaar. Het projectgebied betreft een viertal kadastrale percelen. Het gaat om de privé percelen sectie E, nummers 2730, 1729 en 3008 en om de openbare ruimte binnen perceel sectie E, nummer 3403.



Figuur 1.1: ligging projectgebied (oranje omkaderd) binnen het stedelijk gebied van Aalst, gemeente Waalre (bron: <https://omgevingskennis.maps.arcgis.com/>)



Figuur 1.2: ligging projectgebied op luchtfoto bebouwing met openbare ruimte)



Figuur 1.3: luchtfoto met kadastrale kaart van het projectgebied (oranje omkaderd) (bron: <https://app.pdok.nl/viewer>)

1.3 Vergunningprocedure

1.3.1 Bopa

Initiatiefnemer vraagt de omgevingsvergunning voor de bopa (hierna: bopa) aan om af te wijken van het omgevingsplan. Daarbij gaat het om specifiek de volgende afwijkingen:

- Omgevingsplanactiviteit afwijkend bouwen:
 1. omgevingsplan staat gebouwen buiten het bouwvlak niet toe;
 2. omgevingsplan staat gebouwen hoger dan 5 meter niet toe.

1.3.2 Bevoegd gezag

Het college van B&W is het bevoegd gezag bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een bopa. In sommige gevallen zijn Gedeputeerde Staten of de minister het bevoegd gezag, bijvoorbeeld als een zogenaamde 'wateractiviteit' of 'flora en fauna-activiteit' aan de orde is. Dat is hier niet het geval.

1.3.3 Voorbereidingsprocedure

Op de aanvraag omgevingsvergunning voor een bopa is de reguliere procedure van toepassing, tenzij initiatiefnemer verzoekt en/of het bevoegd gezag besluit om toepassing te geven aan de uitgebreide procedure of wanneer dit wettelijk zo is bepaald. In dit geval is vanwege het verzoek van initiatiefnemer door het bevoegd gezag besloten tot toepassing van de uitgebreide procedure.



1.3.4 Adviesrecht

Volgens het 'Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Waalre houdende adviesrecht bij besluitvorming over buitenplanse omgevingsplanactiviteiten' (18 januari 2022) dient bindend advies te worden aangevraagd aan de gemeenteraad bij het bouwen van meer dan 10 woningen binnen de bebouwde kom.

Dit betekent in dit geval dat de gemeenteraad om advies moet worden gevraagd voorafgaand aan de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning voor de bopa door het college. Het advies van de gemeenteraad is bindend. In paragraaf 3.3 wordt hier verder op ingegaan.

1.3.5 Verwerken verleende omgevingsvergunningen

In artikel 4.17 van de Omgevingswet (hierna: Ow) is opgenomen dat de gemeente een voortdurende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) verwerkt in het omgevingsplan. Dit gebeurt binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van de bopa. Deze verplichting geldt pas vanaf 1 januari 2032.

Op 18 januari 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Waalre middels het 'Delegatiebesluit Omgevingswet gemeente Waalre' besloten het wijzigen van het omgevingsplan voor het verwerken van verleende omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. De huidige situatie wordt beschreven aan de hand van het bestaande gebruik en aanwezige bebouwing in het projectgebied. De toekomstige situatie beschrijft het initiatief voor het projectgebied, het initiatief en de strijdigheden met het omgevingsplan. Hoofdstuk 3 beschrijft hoe participatie heeft plaatsgevonden en hoe hiermee rekening is gehouden in de aanvraag. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 en 5 het project getoetst aan relevant beleidskader en aan relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. Uiteindelijk volgt in hoofdstuk 7 de slotconclusie.

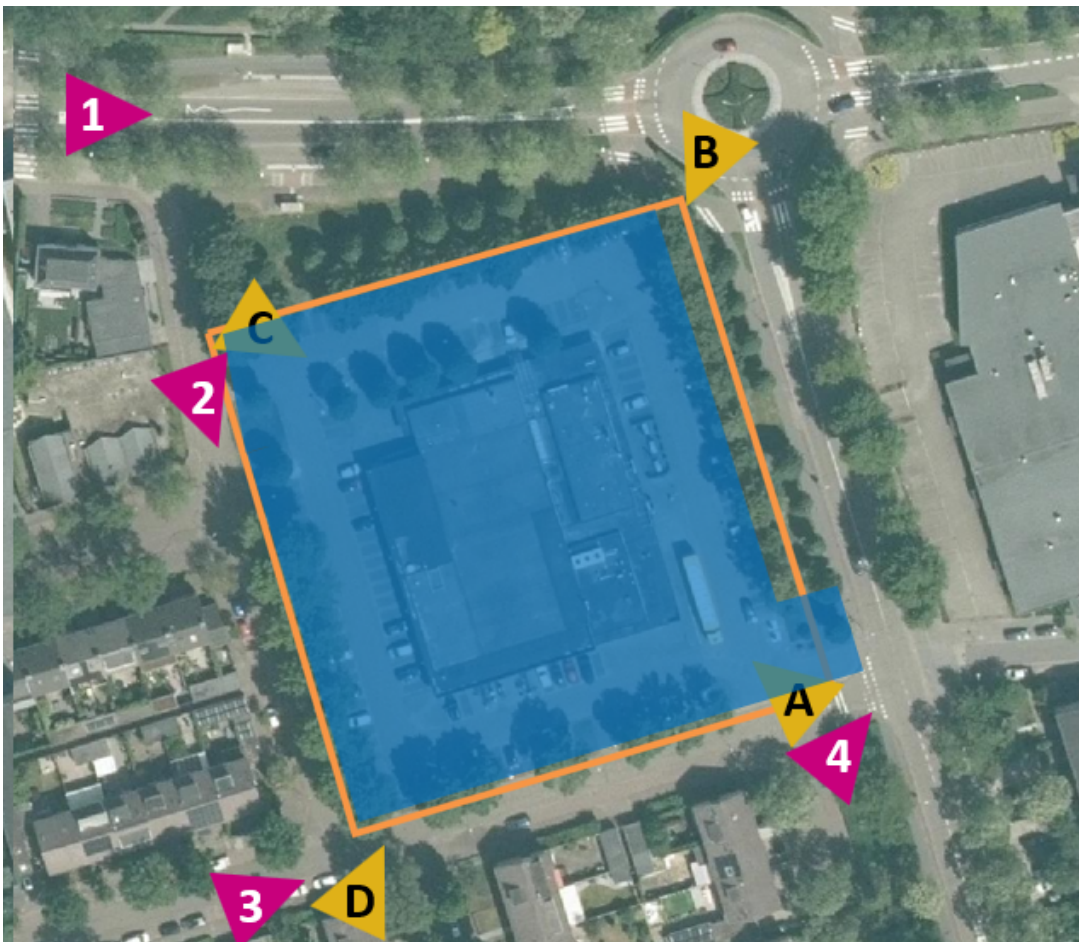
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

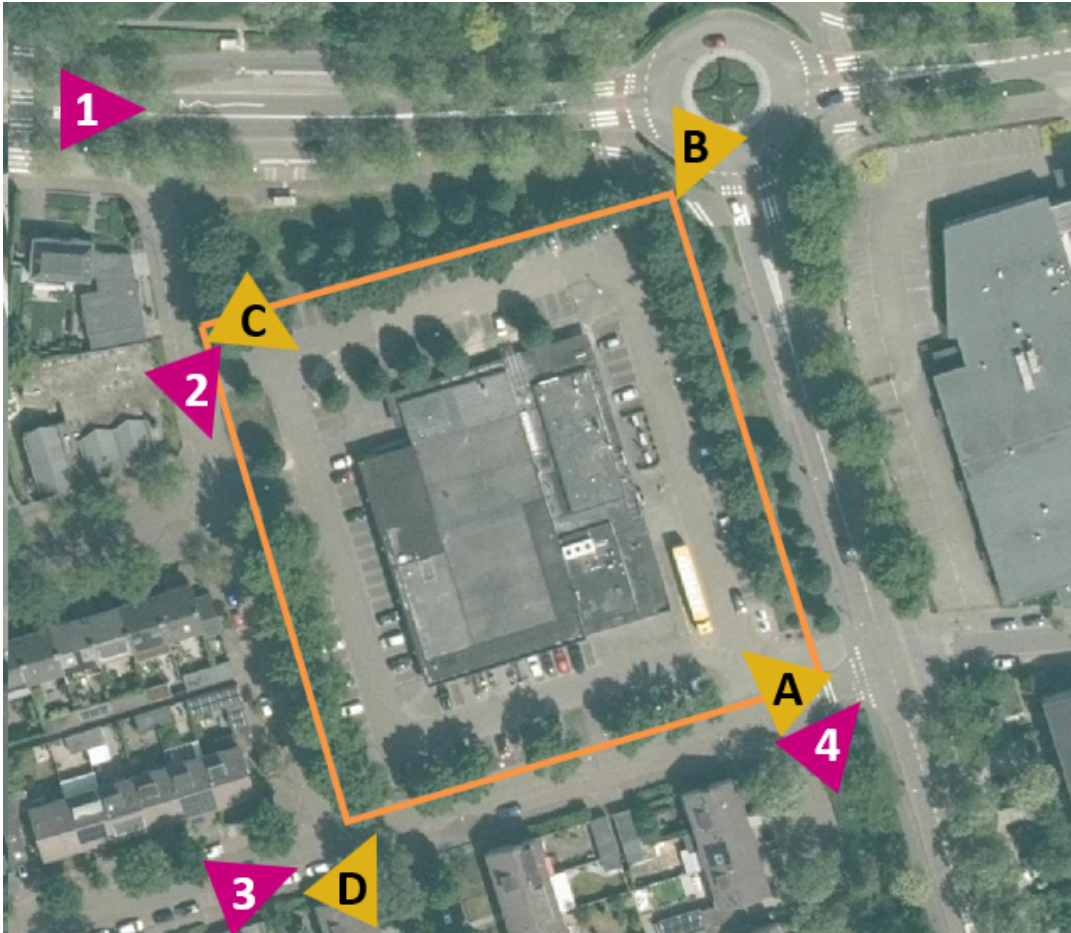
2.1.1 Feitelijke situatie

Omgeving

Het projectgebied omvat een winkelcentrum met de naam 'De Voldijn' centraal gelegen in de wijk Voldijn. Het terrein grenst aan de zuidwestzijde van de rotonde die de Burgmeester Mollaan en de Primulalaan met elkaar verbindt. Aan de west- en zuidzijde van het projectgebied bevinden zich woningen en maatschappelijke voorzieningen. Zo ook ten noorden van de Burgmeester Mollaan. Aan de oostzijde van de Primulalaan bevindt zich het bedrijventerrein De Voldijn met kantoren en bedrijven met een maximum bedrijfscategorie 3.



Figuur 2.1: luchtfoto van het projectgebied (oranje omkaderd) en omgeving (pijltes geven foto richting weer) (bron: <https://app.pdok.nl/viewer>)



Figuur 2.2: luchtfoto van het projectgebied (oranje omkaderd) en omgeving (pijltes geven foto richting weer) (bron: <https://app.pdok.nl/viewer>)



Figuur 2.3: foto vanaf pijl 1 in oostelijke richting (bron: Google Streetview, juli 2023, <https://www.google.nl/maps>)



Figuur 2.4: foto vanaf pijl 2 in zuidelijke richting (bron: Google Streetview, juli 2023, <https://www.google.nl/maps>)



Figuur 2.5: foto vanaf pijl 3 in oostelijke richting (bron: Google Streetview, juli 2023, <https://www.google.nl/maps>)



Figuur 2.6: foto vanaf pijl 4 in noordoostelijke richting (bron: Google Streetview, juli 2023, <https://www.google.nl/maps>)



Figuur 2.7: uitsnede Regels op de kaart in de omgeving van het projectgebied (zwart omkaderd) (bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)

De omliggende woningen in de wijk grenzend aan de Hortensialaan en de Akeleilaan zijn grondgebonden rijwoningen en bestaan uit twee bouwlagen en een kap. De rijwoningen aan de Primulalaan ten zuidoosten van het projectgebied bestaan uit drie bouwlagen en een kleine kap. Daarnaast, staan aan de noordzijde van de Burgermeester Mollaan een zorgcomplex en 3 flats met 5 bouwlagen met plannen voor het toevoegen van een extra bouwlaag, wat een totaal van 6 bouwlagen maakt.

Aan de Hortensialaan ligt een kinderdagverblijf bestaande uit één bouwlaag.

Aan de noordzijde van de Burgemeester van Mollaan geldt nog een maatschappelijke bestemming. Op 6 december 2023 is het bestemmingsplan "TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant" vastgesteld om hier een woonbestemming van te maken. Daarnaast blijft ook de maatschappelijke bestemming gelden.

Direct ten oosten van de Primulalaan bevindt zich een kantoorgebouw bestaande uit twee bouwlagen met een maximum hoogte van 10 meter.

Achter het kantoorgebouw zijn bedrijven gevestigd met een bedrijfscategorie van maximaal 3. De gebouwen mogen maximaal 8 meter hoog zijn.

De wijk Voldijn grenst aan de noordzijde aan rijksweg A2 en provinciale weg N2.

Invloed omgeving op locatie

Gelet op de omgeving en eventuele milieubelastende activiteiten in de nabijheid van het projectgebied moet bij het project in ieder geval rekening worden gehouden met de volgende omstandigheden:

- Transport gevaarlijke stoffen over wegen (Rijksweg A2);

- Wegverkeerslawai vanwege lokale wegen (met name Burgemeester Mollaan en Primulalaan).

Projectgebied

Het projectgebied betreft het winkelcentrum De Voldijn met naast een supermarkt, een snackbar, pizzeria, een Chinees restaurant en een commerciële ruimte. Aan alle vier de zijden van het gebouw bevinden zich parkeerplaatsen. Om de parkeerplaatsen staan enkele of dubbele bomenrijen in plantsoenen. De pizzeria en de snackbar hebben een klein terras op de stoep.

Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een maximum hoogte van 5 meter.

Auto's kunnen via de ingang aan de Hortensialaan en aan de Akeleilaan, dicht bij de kruising met de Primulalaan, het terrein bereiken. Op de andere twee hoeken van het terrein kan alleen langzaam verkeer het terrein bereiken.



Figuur 2.8: foto van het projectgebied vanaf pijl A vanuit zuidelijke richting (bron: de Bever architecten 2024)



Figuur 2.9: Foto van het projectgebied vanaf pijl B vanuit noordoostelijke richting (bron: de Bever architecten 2024)



Figuur 2.10: foto van het projectgebied vanaf pijl C vanuit noordwestelijke richting (bron: Google Streetview, juli 2023, <https://www.google.nl/maps>)



Figuur 2.11: foto van de projectlocatie vanaf pijl D vanuit zuidwestelijke richting (bron: de Bever architecten 2024)

Invloed locatie op omgeving

Gelet op de locatie en eventuele milieubelastende activiteiten binnen het projectgebied moet bij het project in ieder geval rekening worden gehouden met de volgende omstandigheden:

- wegverkeerslawaai door het af- en aanrijdende verkeer van bezoekers en door bevoorrading van de supermarkt en de horeca;
- stemgeluid van gasten op de terrassen.

2.1.2 Planologische situatie

Ter plaatse van het projectgebied geldt, vanwege de invoering van de Ow op 1 januari 2024, het zogenaamde tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit zijn een aantal voormalige besluiten, plannen en regelgeving die door de gemeenten in een gebiedsdekkend omgevingsplan moeten worden verwerkt en vastgesteld. Omdat dit gebiedsdekkende omgevingsplan nog niet is vastgesteld door gemeente Waalre, geldt het 'tijdelijk deel van het omgevingsplan' bestaande uit:

1. Vastgestelde bestemmingsplannen en beheersverordeningen:
 - a. voor de projectlocatie gaat het om het bestemmingsplan 'Aalst', vastgesteld op 25 juni 2013.
2. Lokale verordeningen:
 - a. geurverordening, deze is niet van toepassing op dit project aangezien er geen veehouderij in de nabijheid aanwezig is;
 - b. hemelwaterverordening, deze is meegenomen in de paragraaf Water;
 - c. erfgoedverordening, deze is niet van toepassing, omdat er geen erfgoed wordt beïnvloed door dit project.
3. Bruidsschat:
 - a. voorrangsbepalingen en overgangsrecht;
 - b. regels over bouwwerken, open erven en terreinen;

- c. regels over milieubelastende activiteiten;
- d. regels over aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafond;
- e. regels over overige gemeentelijke omgevingsvergunningen.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

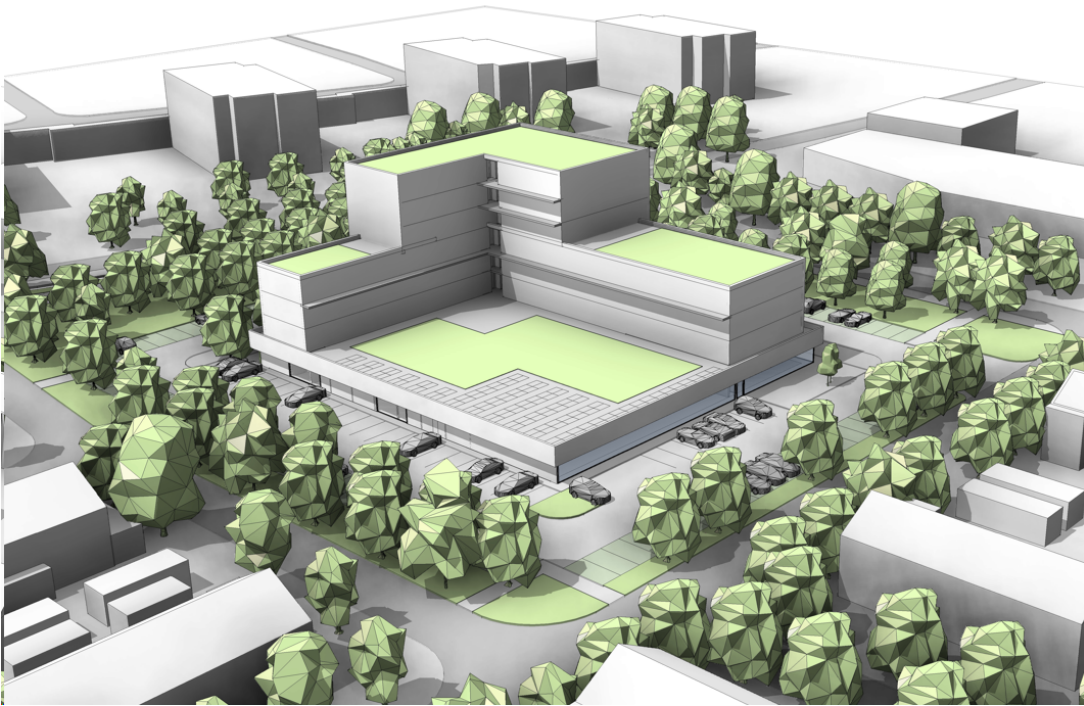
Woon/winkelcentrum

Initiatiefnemer is voornemens om 50 woningen te realiseren boven op de commerciële functies. De bestaande verouderde bebouwing is echter bouwkundig niet geschikt om de extra bouwlagen te kunnen dragen. De bestaande bebouwing zal daarom (grotendeels) gesloopt moeten worden om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken.

Het nieuwe gebouw zal op dezelfde plek komen als de huidige bebouwing. De huidige commerciële bedrijven zullen in de nieuwe ontwikkeling weer een plek krijgen in de plint. Daarnaast is voorzien in een uitbreiding van de supermarkt met circa 465 m² bvo. Ze krijgen alle vier de ingang aan de oostzijde. Boven op deze commerciële plint zullen aan de noord- en oostzijde zes bouwlagen worden gerealiseerd voor 50 appartementen met de onderverdeling 30% sociale huur, 51% middenhuur en 19% dure huur. De extra bouwlagen lopen trapsgewijs op richting de noordoosthoek.



Figuur 2.12: impressie bouwmassa vanaf noordoosten (29 mei 2024) - (bron: de Bever architecten)



Figuur 2.13: impressie bouwmassa vanaf zuidwesten (7 juni 2024) - (bron: de Bever architecten)

Boven op de zuidwesthoek en in het midden van het gebouw komt geen optopping. Hier worden zonnepanelen, een sedumdak en een gezamenlijk terras gerealiseerd boven op de eerste bouwlaag.

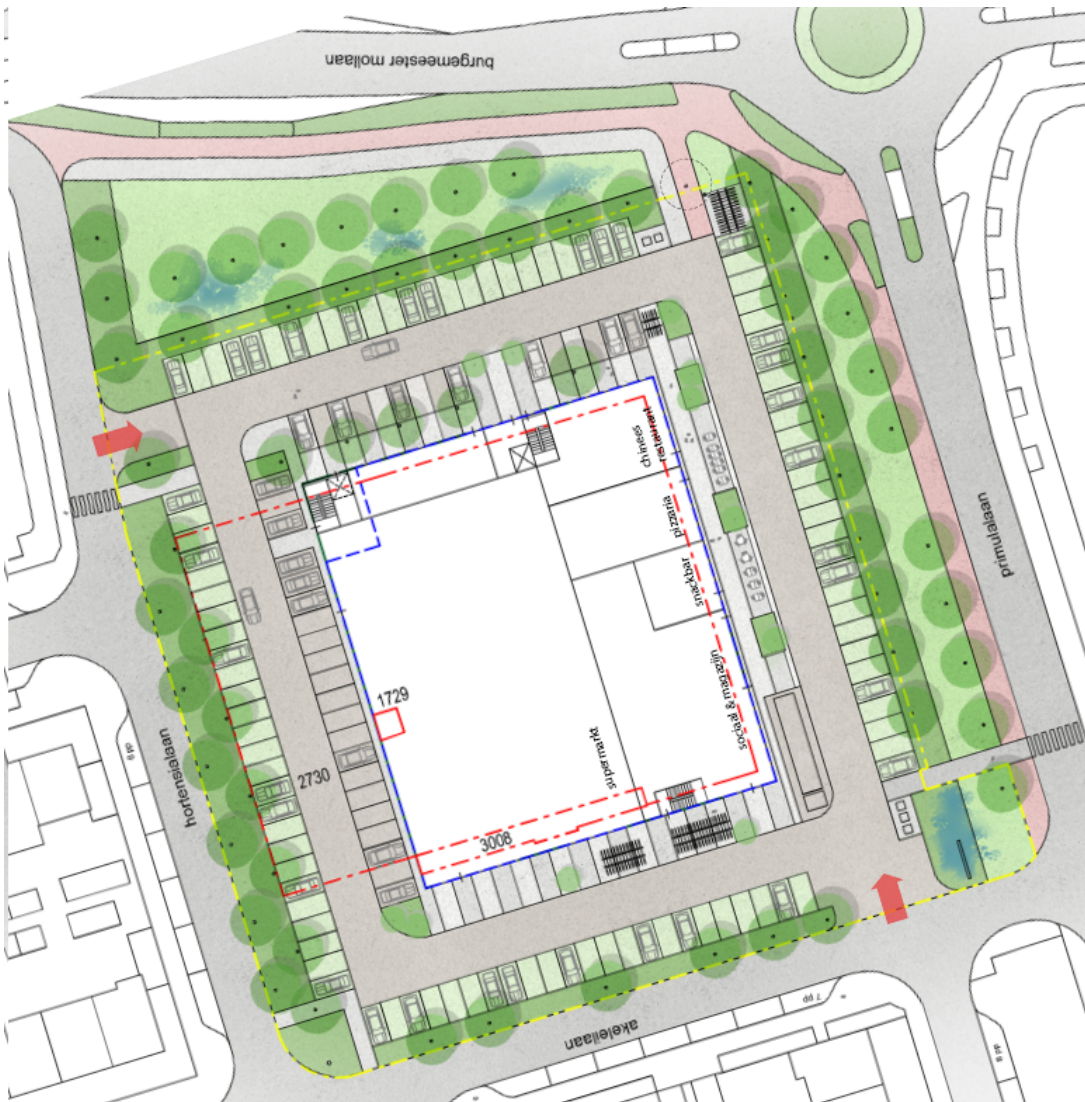
Parkeren

De parkeerplaatsen zullen wederom rondom het gebouw worden gesitueerd. De parkeerplaatsen tegen het gebouw aan worden verhard uitgevoerd. De parkeerplaatsen grenzend aan de groenstroken worden half verhard uitgevoerd.

Rekening wordt gehouden met de stalling van circa 150 parkeerplaatsen voor auto's (137 + 6+7).

Voor het fiets parkeren wordt voorzien in stalling in bergingen in het woongebouw (115 fietsen) en stalling in de openbare ruimte in het projectgebied. 20 fiets parkeerplekken voor de bezoekers van woningen en 75 fiets parkeerplekken voor de bezoekers van de horeca en supermarkt).

Aan de oostzijde krijgen de terrassen van de snackbar en de pizzeria weer een plek op de stoep.



Figuur 2.14: impressie stedenbouwkundige inrichting (19 mei 2024) - (bron: initiatiefnemer)

Programma

Bovenop de commerciële plint worden 50 huurwoningen gerealiseerd in de volgende categorieën:


- minimaal 30% in de sociale huursector;
- minimaal 51% in de lage en hoge midden huursector;
- maximaal 19% in de dure huursector.

2.3 Activiteiten en met omgevingsplan strijdige activiteiten

De activiteiten die nodig zijn voor het project zijn te onderscheiden in 3 groepen:

1. Activiteiten die niet in strijd zijn met het omgevingsplan:

- Functie detailhandel uitsluitend op de begane grond;
- Functie horeca van categorie 1 en 2;
- Functie wonen uitsluitend op de verdieping;
- Omgevingsplanactiviteit bouwwerken - het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak is niet toegestaan. Hiervoor geldt een Omgevingsplanactiviteit voormalige binnenplanse afwijking - het bevoegd gezag kan



toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde én geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de verkeersveiligheid (artikel 8.3).

2. Activiteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan:

- Omgevingsplanactiviteit bouwwerken - het bouwen van gebouwen hoger dan 5 meter is niet toegestaan;
- Bouwen en uitvoeren van werk of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning met archeologisch rapport.

3. Activiteiten die niet in het omgevingsplan worden geregeld en geen omgevingsplanactiviteiten zijn:

- sloopactiviteit;
- kapactiviteit;
- technische bouwactiviteit

De gemeentelijke verordeningen leveren geen belemmeringen op, maar bevatten wel voorwaarden voor de realisatie van het plan (bijvoorbeeld aanleg voldoende voorzieningen voor hemelwaterberging). Het is dan ook niet nodig om af te wijken van de bepaling uit de gemeentelijke verordeningen.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Om het project te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning nodig om af te mogen wijken van de regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan: de zogenaamde bopa. Deze bopa gaat gepaard met een toelichting waarin gemotiveerd wordt dat met het voorgenomen project sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggend document bevat die motivering.

Hoofdstuk 3 Participatie

De Ow stimuleert vroegtijdige participatie van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. In dit hoofdstuk wordt daarom aandacht besteed aan dit onderdeel van het besluitvormingsproces.

3.1 Algemeen aanvraagvereiste participatie

Verplichte participatie

De gemeenteraad van Waalre heeft bij besluit van 3 maart 2022 activiteiten aangewezen waarbij participatie van en overleg met derden verplicht is voordat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bopa kan worden ingediend (artikel 16.55 lid 7 Ow). De ontwikkeling heeft wel betrekking op een van deze activiteiten. De participatieverplichting geldt voor alle buitenplanse afwijkingen van het omgevingsplan, met uitzondering van:

- bouwactiviteiten op percelen meer dan 3 meter uit de perceelsgrens geplaatst, lager dan 2,5 meter en kleiner dan 10 m²;
- afwijkingen van een regel uit de bruidsschat voor bijvoorbeeld milieuaspecten of een bouwtechnische regel.

Participatie omgeving

Initiatiefnemer heeft een participatieplan opgesteld waarin staat beschreven hoe omwonenden, omliggende bedrijven en andere belanghebbenden worden betrokken bij het plan, zie Bijlage 1. Tijdens de informatieavond op dinsdag 28 mei 2024 hebben aanwezigen informatie ontvangen over de transformatie van het winkelcentrum naar een woon/winkelcentrum, middels deze presentatie (Bijlage 2) en deze poster (Bijlage 3). Daarbij was er voldoende ruimte om vragen te stellen. De vragen inclusief antwoorden zijn verzameld en achteraf met de aanwezigen gedeeld (Bijlage 4).


Informatieavond

Voorafgaand aan de informatieavond op 28 mei 2024, heeft de initiatiefnemer (Bouwonderneming Goevaers & Znn.) en de gemeente een anterieure overeenkomst getekend op 20 december 2022. De initiatiefnemer is daarna verdergegaan met de ontwikkeling van het plan winkelcentrum de Voldijn. Na verschillende overleggen met de gemeente wil de initiatiefnemer de omwonenden en de omliggende bedrijven informeren over beoogde projectvoornemen.

Tijdens deze informatieavond werd het project gepresenteerd met behulp van beeldmateriaal. De initiatiefnemer heeft het plan toegelicht aan de hand van een presentatie met 3D visualisatie, plattegronden en situatietekeningen. Naderhand was er een mogelijkheid voor de aanwezige om vragen te stellen over het projectvoornemen. De vragen zijn onderverdeeld in enkele categorieën en hieronder weergegeven.

Verkeer en bereikbaarheid

Een bewoner gaf aan dat het verplaatsen van de inrit aan de Hortensialaan richting de Alsemiaan mogelijk een “racebaan” creëert, omdat er in dat gebied al te hard wordt gereden. Hier zal in de verdere uitwerking van het plan rekening mee worden gehouden. Daarnaast werd aangegeven dat vrachtwagens van de Jumbo soms via de woonwijk rijden. Dit is niet de bedoeling, en bewoners kunnen dit melden bij de Jumbo, die het distributiecentrum hierop zal aanspreken. Verder werd opgemerkt dat de wijk al enkele jaren een 30 km/u-zone



is, maar dat de inrichting hier nooit op is aangepast, waardoor er nog steeds te hard wordt gereden. Dit punt wordt doorgegeven aan de gemeente Waalre.

Woningen en indeling

Binnen het plan worden circa 50 woningen ontwikkeld. De verdeling van de huurcategorieën is als volgt: 30% sociale huur, 51% middenhuur en 19% dure huur. De grootte van de appartementen wordt afgestemd op de huurcategorieën. Tijdens de avond gaf een bewoner aan dat het hoogteaccent aan de rotonde niet fraai is. Tegelijkertijd werd benadrukt dat eerdere stedenbouwkundige varianten met het hoogteaccent aan de Burgemeester Mollaan bij de meeste aanwezigen de voorkeur hebben.

Parkeren

Volgens een bewoner is er af en toe sprake van parkeerdruk in de wijk. Dit probleem wordt opgelost door voldoende parkeerplaatsen te realiseren volgens de parkeernormen van de gemeente Waalre. Uit eerdere parkeertellingen blijkt dat er een overschot aan parkeerplaatsen aanwezig is in het projectgebied. De parkeerplaatsen blijven vrij toegankelijk en worden niet toegewezen aan specifieke bewoners van de appartementen. Het onderhoud van de parkeerplaatsen valt onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar. Tijdens de avond werden ook suggesties gedaan met betrekking tot de parkeerplaatsen. Zo stelde een bewoner voor om de bomen rond de parkeerplaatsen zoveel mogelijk te behouden en lage struiken te vervangen door rododendrons. Deze suggestie wordt samen met de gemeente uitgewerkt. Een andere suggestie was om parkeerplaatsen te overdekken met zonnepanelen, zodat het dakvlak boven de Jumbo volledig groen kan worden ingevuld. Ook werd geopperd een windmuur te plaatsen om extra duurzame energie op te wekken. Beide ideeën worden verder onderzocht.

Wateroverlast en duurzaamheid


Er zijn klachten over wateroverlast tijdens hevige regenval, omdat het water niet goed weg kan via de riolering. Tijdens de ontwikkeling van het project wordt besproken of dit probleem, eventueel wijkbreed, kan worden aangepakt. Daarnaast is duurzaamheid een belangrijk onderwerp. Een bewoner suggereerde om de parkeerplaatsen te overdekken met zonnepanelen en het dak boven de Jumbo te vergroenen. Deze voorstellen worden meegenomen in het verdere onderzoek.

Bouwfase en planning

De bouwtijd van het project wordt geschat op ongeveer 1,5 jaar. Er wordt samen met de Jumbo en de horecaondernemers gekeken hoe de sluiting tijdens de bouwwerkzaamheden zo kort mogelijk kan worden gehouden. Om eventuele schade aan omliggende woningen te voorkomen, zal de aannemer voorafgaand aan de werkzaamheden een “opname belendingen” laten uitvoeren. Dit houdt in dat een onafhankelijke partij een bouwkundige opname doet bij direct omwonenden. Eventuele schade tijdens de werkzaamheden kan op basis van dit onderzoek worden afgehandeld.

Groenvoorziening

De bomen rondom het projectgebied blijven waar mogelijk behouden. De invulling van de groene gebieden wordt in samenwerking met de gemeente Waalre uitgewerkt. Er is een suggestie gedaan om het dak boven de Jumbo volledig groen in te richten, wat verder wordt meegenomen in het ontwerpproces.



Diversen

Tijdens de informatieavond kwam de vraag naar voren hoe de installaties van de Jumbo, zoals koelingen, binnen het plan worden ingepast. Dit wordt meegenomen in de verdere ontwerpfase.

Tot slot is er een voorstel gedaan om de toegang tot het projectgebied via de Burgemeester Mollaan of Primulaan te laten lopen in plaats van door de woonwijk. Deze suggestie wordt samen met de gemeente Waalre onderzocht.

3.2 Adviesrecht

In de Omgevingswet (§ 16.2.3. Betrokkenheid van andere bestuursorganen) is bepaald dat in sommige gevallen het advies van andere bestuursorganen of adviseurs kan of moet worden betrokken bij een beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning voor een bopa. Het kan dan gaan om de gemeenteraad en Gedeputeerde Staten.

3.2.1 Gemeenteraad

Op 18 januari 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Waalre de lijst van gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten vastgesteld waar bij de gemeenteraad adviesrecht heeft. Het vragen van advies is onder meer verplicht als er meer dan 10 woningen worden gebouwd binnen de bebouwde kom. Aangezien daar bij dit project sprake van is, is het college verplicht de gemeenteraad om advies te vragen bij de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bopa.

Het besluit van de gemeenteraad wordt meegenomen in het besluit van het college op de aanvraag omgevingsvergunning met betrekking tot de bopa.

3.2.2 Gedeputeerde Staten

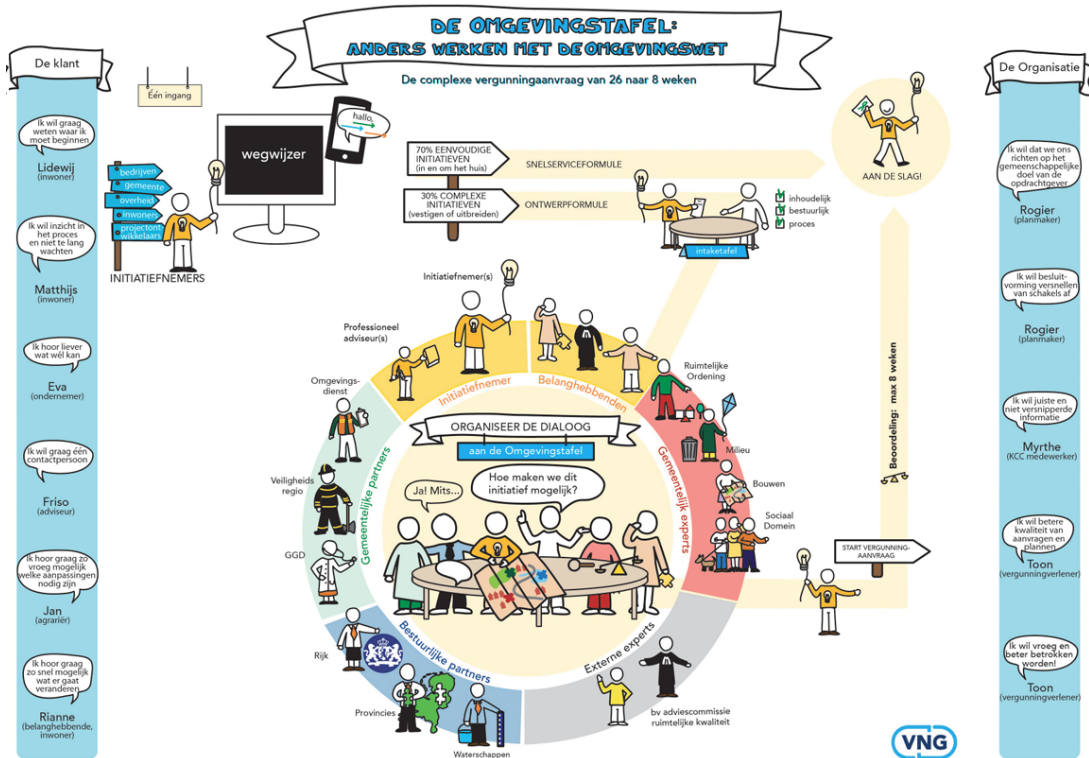
Op 7 november 2023 heeft Gedeputeerde Staten (GS) van provincie Noord-Brabant een lijst van gevallen vastgesteld waarbij GS van haar adviesrecht gebruik wil maken voor de bopa's. Advies van GS is nodig als instructieregels van toepassing zijn die voorkomen in de vastgestelde lijst. Geen van die instructieregels zijn in dit geval aan de orde, waardoor geen advies van GS benodigd is. GS zal op de gebruikelijke wijze in de planologische procedure worden betrokken.

De raad heeft de meeste stedenbouwkundige kaders vastgesteld in de anterieure overeenkomst.

3.3 Overleg

Bij de voorbereiding van deze omgevingsvergunning voor de bopa worden verschillende overlegpartners op de gebruikelijke wijze geconsulteerd. Het gaat dan om de bestuurlijke partners (zoals onder meer provincie en het waterschap), de ketenpartners (zoals o.a. Omgevingsdienst, GGD), deskundigen met eventueel initiatiefnemer en belanghebbenden.

Na afloop van het (de) overleg(en) worden hier de reacties op het project samengevat en aangegeven of dit tot aanpassingen heeft geleid.



Figuur 3.1: werkwijze omgevingstafel met bestuurlijke partners en ketenpartners (bron: VNG)

Na afloop van het (de) overleg(en) worden de integrale reacties en/of adviezen kenbaar gemaakt die tot een aanpassing van het projectinitiatief (kunnen) leiden.

Hoofdstuk 4 **Beleidskader**

In dit hoofdstuk wordt beknopt het relevante ruimtelijke beleidskader beschreven op de verschillende overheidsniveaus (rijk, provincie, regionaal, waterschap en gemeente).

4.1 Rijk

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;

Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Beoordeling project

De vier ambities uit de NOVI zijn verder uitgewerkt in 26 beleidskeuzes, die in de toelichting van de NOVI zijn vertaald naar 21 Nationale belangen. Gezien de aard van dit project zijn vooral de volgende nationale belangen

relevant:

- (1) Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- (2) Realiseren van een goede omgevingskwaliteit;
- (5) Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften;

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 5 is de onderbouwing terug te vinden in paragraaf 5.1 (Ladder voor duurzame verstedelijking). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Op deze plek volstaat de conclusie dat sprake is van een duurzame ontwikkeling die aansluit op de woningbehoeften.

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 2 kan worden opgemerkt dat in Hoofdstuk 5 het project aan de hand van de relevante aspecten in de fysieke leefomgeving is gemotiveerd, gevolgd door een algehele afweging van het project in Hoofdstuk 7. Op deze plek volstaat de conclusie dat met het project sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Overige nationale belangen zijn minder relevant voor dit project, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit project onbelangrijk thema betrekking hebben.

Het project past binnen de beleidskaders van de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Ow. Het Omgevingsbesluit regelt onder meer welk bestuursorgaan bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen, de betrokkenheid van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming, procedures en een aantal op zichzelf staande onderwerpen zoals de milieueffectrapportage. Het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving geven aan, aan welke regels burgers en bedrijven zich moeten houden bij bepaalde activiteiten.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. In het Bkl staan dan ook regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het rijk en decentrale overheden.

In het Bkl staan instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De instructieregels gaan over:

- waarborgen van de veiligheid
- beschermen van de waterbelangen
- beschermen van de gezondheid en van het milieu
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed
- behoud van ruimte voor toekomstige functies
- behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van

activiteiten

- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Beoordeling project

Met behulp van de digitale voorziening 'Regels op de kaart' (Omgevingsloket) is voor het projectgebied bepaald welke gebiedsgerichte instructieregels uit het Bkl voor dit project relevant zijn. Uit raadpleging van 'Regels op de kaart' blijkt dat het projectgebied is gelegen binnen een gebied waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren. Het Bkl stelt binnen dergelijke gebieden regels aan maximale bouwhoogten van windturbines om verstoring van het radarbeeld te voorkomen. Dit project voorziet niet in windturbines en getet op de bouwhoogten die mogelijk worden gemaakt vormt dit project geen belemmering voor de werking van het nabijgelegen radarstation.

Voor zover thematische instructieregels uit het Bkl van belang zijn voor dit project, vindt een afweging van deze instructieregel plaats in Hoofdstuk 5 van deze motivering.

Overige instructieregels uit het Bkl zijn minder relevant voor dit project, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit project onbelangrijk thema betrekking hebben.

4.2 Provincie

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie


Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Voor sommige van ambities zijn regels nodig om ze te kunnen realiseren. Provincie Noord-Brabant heeft daarom een Omgevingsverordening vastgesteld. In volgende subparagraaf wordt het project getoetst aan de instructieregels uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.2 TAM-Omgevingsverordening

De TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 5 december 2023 vastgesteld door Provinciale Staten. In de TAM-Omgevingsverordening staan regels voor:

- Initiatiefnemers, inwoners en bedrijven. Dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor



activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen of een vergunning moet aanvragen voordat je met de activiteit mag beginnen.

- Bestuursorganen van de overheid. Dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels geeft de provincie een opdracht aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan een waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Beoordeling project

In dit geval zijn alleen de instructieregels voor gemeenten relevant. Hierna wordt aan deze instructieregels getoetst. De instructieregels zijn in de meeste gevallen gekoppeld aan een werkingsgebied. Volgens de verbeelding van de Omgevingsverordening ligt het projectgebied binnen de volgende werkingsgebieden:

- Grondwaterbeschermingsgebied (kaart 4: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging)
- Stedelijk gebied (kaart 5: Basiskaart stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant)
- Beperking grootschalige logistiek (kaart 5: Basiskaart stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant)
- Stalderingsgebied (kaart 6: Specifieke ontwikkelingen en maatwerk landelijk gebied)

Daarnaast gelden te allen tijde de algemene instructieregels 'Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies'.

Stedelijk gebied

Artikel 5.31 (Externe werking Natuur Netwerk Brabant) bepaalt dat een nieuwe ontwikkeling die binnen 'Stedelijk gebied' plaatsvindt en die aantasting van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant geeft, de negatieve effecten waar mogelijk moet beperken en de overblijvende, negatieve effecten moet compenseren. Deze bepaling is niet van toepassing op aantasting door de verspreiding van stoffen in lucht of water.

In paragraaf 5.6 is gemotiveerd dat dit project gelet op de ligging ten opzichte van Natuur Netwerk Brabant (360 meter) geen negatieve effecten tot gevolg zal hebben. Compensatie is dan ook niet aan de orde.

Artikel 5.55 (Duurzame stedelijke ontwikkeling) bepaalt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals wonen, werken of voorzieningen in beginsel binnen 'Stedelijk gebied' plaatsvindt en dat daarbij gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling past binnen regionale afspraken en dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 5.1 van deze motivering is gemotiveerd dat er in regionaal verband voldoende ruimte is voor het toevoegen van 50 woningen en dat met deze ontwikkeling sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Er is immers sprake van:

- een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Dit blijkt uit de motivering in hoofdstuk 5 van deze motivering;
- zorgvuldig ruimtegebruik, doordat een verouderd winkelcentrum bestaande uit één bouwlaag, binnen stedelijk gebied wordt vervangen door nieuwbouw met commerciële functies in de plint met daarbovenop woningen, waarbij de footprint van het gebouw nauwelijks toeneemt;
- de productie en het gebruik van duurzame energie. Het meest zonnige gedeelte van het platte dak krijgt zonnepanelen voor de opwek van duurzame energie;
- klimaat adaptatie, doordat de parkeerplaatsen grenzend aan de groenzones half verhard worden uitgevoerd en de platte daken met sedum worden belegd. Hierdoor wordt hittestress tegengegaan en kan hemelwater

infiltreren in de groenzones en wordt langer vastgehouden op de platte daken;

- het benutten van duurzame mobiliteit. Grenzend aan het projectgebied liggen zowel aan de Burgemeester Mollaan en de Primulalaan bushaltes die het projectgebied met het centrum van Aalst en het bus- en treinstation in Eindhoven verbinden;
- een bijdrage aan een duurzame, concurrerende economie. Het project betreft een kleinschalig lokaal woningbouwplan dat concurrerend is met andere kleinschalige woningbouwplannen in de regio.

De overige regels binnen dit werkingsgebied (Toedeling beheer vaarwegen, Veehouderij in stedelijk gebied, Windturbine in stedelijk gebied, Ruimte-voor-Ruimte-kavel) zijn niet aan de orde omdat hiervan geen sprake is bij dit project.

Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging

Het projectgebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. In zo'n gebied moet het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen worden. Daarnaast moet de ontwikkeling van functies en activiteiten die risico's geven voor de kwaliteit van het grondwater worden beperkt. Het gebruik van schadelijke uitlogbare bouwmaterialen is in een grondwaterbeschermingsgebied verboden.



Figuur 4.1: uitsnede kaart 4 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: regels op de kaart)


Met de aan te vragen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die een risico kunnen vormen voor het grondwater. Bij de realisatie wordt geen gebruik gemaakt van schadelijke uitloegende materialen.

Beperkingen grootschalige logistiek.

Artikel 5.56a (Grootschalige logistiek) stelt beperkingen aan de ontwikkeling van grootschalige logistiek. Deze regels zijn niet aan de orde omdat hiervan geen sprake is bij dit project.

Stalderingsgebied

Binnen het Stalderingsgebied (Artikel 5.66 Aanvullende regels stalderen) gelden regels over de toename van de



oppervlakte aan dierenverblijf voor hokdieren op agrarische bedrijven. Dit project heeft geen betrekking op een bestaand of nieuw agrarisch bedrijf. De regels voor stalderingsgebieden zijn in dit geval dan ook niet relevant.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 5.1.2 van de TAM-Omgevingsverordening is bepaald dat bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling moet worden gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Daarbij moet rekening worden gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8), de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9), en meerwaardecreatie (artikel 5.10).

Zorgvuldig ruimtegebruik

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake, namelijk doordat:

- de ontwikkeling maakt gebruik van een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied;
- het gebruik wordt geïntensiveerd en voor meerder functies beschikbaar wordt, door bovenop de commerciële functies wonen mogelijk te maken door sloop-nieuwbouw;
- toepassing is gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking voor de toevoeging van woningen. Zoals in paragraaf 5.1 van deze motivering te lezen is;
- het nieuwe gebouw nagenoeg dezelfde footprint krijgt als het bestaande gebouw.

Lagenbenadering

Bij de lagenbenadering komen de volgende lagen en thema's aan de orde:

- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Al deze aspecten komen terug in deze motivering bij de bopa-omgevingsvergunning. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het plan voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening is gehouden met de verschillende thema's binnen de lagen (zie Hoofdstuk 5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving).

Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Daaronder wordt in ieder geval verstaan de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren. Ook de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn wordt als meerwaarde gezien. Ten slotte kan ook de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit (Kwaliteitsverbetering landschap) in het buitengebied deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Bij de ontwikkeling van De Voldijn zit de meerwaarde voor de omgeving erin dat:

- de buitenste ring parkeerplaatsen half verhard worden uitgevoerd, waardoor hittestress en wateroverlast



wordt tegengegaan;

- wateroverlast in de toekomst voorkomen door inrichtingsmaatregelen (afvloeiing);
- de terrassen allemaal aan de oostzijde van het gebouw worden gepositioneerd en niet langer aan de zuidzijde tegenover de woningen;
- er een oversteekplaats tussen het projectgebied en het kinderdagverblijf wordt aangelegd;
- er voor fietsers een aparte fietsenstalling beschikbaar komt.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor dit plan zijn en dat er sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Overige instructieregels

Er zijn geen overige instructieregels die op de projectlocatie betrekking hebben.

Conclusie

Gelet op het voorgaande past de ontwikkeling binnen de regels van de TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Regio

4.3.1 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Daarin nodigt de provincie alle subregio's uit om, samen met relevante partijen op de woningmarkt en de provincie, een regionaal perspectief op wonen te ontwikkelen.

Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. In deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten.

In de Brabantse Agenda Wonen wordt genoemd dat ruim baan moet worden gegeven voor goede plannen. “Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik biedt ruim baan voor 'goede plannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruim baan dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.”

Per gemeente is een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de Interim omgevingsverordening is deze 'programma-indicatie' richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Projecten die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

Beoordeling project

Dit project voorziet in de toevoeging van 50 wooneenheden aan de woningvoorraad. De woningen worden gerealiseerd door middel van sloop-nieuwbouw van een bestaand kleinschalig winkelcentrum met een optopping van 6 woonlagen binnen bestaand stedelijk gebied.

Zoals in de Brabantse Agenda Wonen is aangegeven biedt het beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik 'ruim baan voor goede plannen binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen', waaronder een transformatielocatie als deze.

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (actualisering november 2023) is voor de gemeente Waalre geïndiceerd dat de woningvoorraad toeneemt met ongeveer 720 woningen voor de periode 2024-2035. De toevoeging van 50 woningen op basis van dit ruimtelijk besluit past ruimschoots binnen deze bandbreedte.

Gelet op het voorgaande past het bouwplan binnen de woningbouwafspraken uit de Brabantse Agenda Wonen.

4.3.2 Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant

Op 9 maart 2023 heeft Minister de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant ondertekend. In de woondeal zijn diverse afspraken vastgelegd over overkoepelende thema's. Zo zijn in regionaal verband afspraken gemaakt over woningbouw aantallen, dat 2/3 van de te ontwikkelen woningen in het betaalbare segment dient te vallen en dat 30% van de woningen een sociale huurwoning dient te zijn. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over verschillende aandachtsgroepen zoals ouderen, starters, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners of studenten. Ook zijn er afspraken gemaakt over het bouwen van flexwoningen, collectieve woonvormen en nieuwe woonvormen.

Beoordeling project

Volgens de regionale woondeal bedraagt het aantal te realiseren woningen (bruto) in de periode 2022 t/m 2030 in de gemeente Waalre 710 woningen. Daarvan moeten er netto 660 toegevoegd worden aan de voorraad. Er is kwantitatief dan ook nog voldoende ruimte voor het toevoegen van 50 nieuwe woningen aan de woningvoorraad. Met het programma van minimaal 30% in de sociale huursector, minimaal 51% in de lage en hoge middenhuursector en maximaal 19% in de dure huursector, sluit het project aan op de afspraken in de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant.

Buiten het percentage aan sociale huurwoningen zijn er geen doelgroepen vastgelegd, dit mag een mix zijn.

4.4 Gemeente

4.4.1 Omgevingsvisie Waalre 2040

In deze omgevingsvisie geeft de gemeente kaders voor Waalre in 2040. De visie is een basis voor het later op te stellen omgevingsplan. De visie biedt houvast bij het ontwikkelen van plannen en initiatieven. Die moeten namelijk aansluiten bij de kernopgaven:

- het versterken van een kwalitatief hoogwaardige woongemeente;
- het behouden en versterken van het groene karakter;

- werken aan een vitale gemeente.

De kernopgaven zijn verder uitgewerkt en vertaald in ruimtelijke keuzes en gebiedsopgaven.



Figuur 4.2: uitsnede Visiekaart voor Waalre 2040 (bron: Omgevingsvisie Waalre 2040)

Wanneer het gewenste toekomstbeeld en de drie kernopgaven over elkaar heen worden gelegd, ontstaat er een integraal ontwikkelperspectief voor de gemeente als geheel en de verschillende gebieden binnen de gemeentegrenzen. Daaruit zijn 10 ruimtelijke keuzes voor de fysieke leefomgeving gedestilleerd:

1. compacte en multifunctionele centrumgebieden;
2. toekomstbestendige werklocaties;
3. hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties;
4. duurzame en gezonde wijken;
5. karaktervol bosvillagegebied;
6. transitie agrarisch gebied;
7. robuust en divers natuurnetwerk;
8. versterken recreatief netwerk;
9. ruimte voor duurzame energie;
10. multimodale bereikbaarheid.

Beoordeling project

Hierna staat beschreven hoe de transformatie van het verouderde winkelcentrum Voldijn naar een woongebouw met de commerciële functies in de plint past binnen de omgevingsvisie van Waalre.


Het initiatief past binnen deze gebiedsopgaven van de gemeente Waalre:

We realiseren toekomstige woningbouwopgaven binnen bestaand bebouwd gebied door transformatie en verdichting.

Het projectgebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Een verouderd winkelcentrum wordt getransformeerd tot een gemengd gebouw met commerciële functies en wonen. Hierdoor worden binnen de kern Aalst 50 woningen toegevoegd zonder het bebouwd gebied te vergroten.

We hanteren bij elk project de (zeven) Brainportprincipes.

Alle nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen te worden ontwikkeld aan de hand van zeven Brainport



Principes. De basis voor deze principes is vastgelegd in het regionale Afsprakenkader. Deze gelden voor alle gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven. De Brainport Principes zijn:

1. Koesteren van Identiteit - het huidige bouwwerk straalt niet een bepaalde identiteit uit die gekoesterd zou moeten worden. Door de nieuwbouw wordt de gehele commerciële plint vernieuwd, waardoor alles er weer nieuw en netjes uit ziet.
2. Ruimte voor Innovatie - het zonnige gedeelte van het platte dak wordt vol gelegd met zonnepanelen en de overige platte dakdelen worden met sedumplantjes bedekt;
3. Invloed voor bewoners - er is participatie uitgevoerd met een informatiebijeenkomst, waarbij bewoners op deze manier input hebben kunnen geven.
4. Vraaggericht ontwikkelen - minimaal 30% van de nieuwe woningen zal sociale huur zijn en minimaal 51% zal in de lage en hoge middenhuursector komen. In de Visie op Goed Wonen (paragraaf 4.4.2) staat de opgave dat het aanbod in betaalbare woningen (huur en koop) blijvend moet worden vergroot;
5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieu: de wauw-factor - het huidige bouwwerk heeft geen aantrekkelijke uitstraling. Door de nieuwbouw wordt de commerciële plint in zijn geheel vernieuwd en krijgt dezelfde uiterlijke kwaliteit als de woningen daarbovenop.
6. Benutting regionaal schaalniveau – door de twee bushaltes is de projectlocatie goed verbonden met de stad Eindhoven;
7. Gezonde verstedelijking - het project is een echte inbreidingslocatie waarbij er een aanzienlijk aantal woningen wordt toegevoegd, zonder de footprint van het gebouw noemenswaardig te vergroten.

We borgen toegankelijke voorzieningen in en nabij centra van Waalre en Aalst.

De bestaande supermarkt en horeca komen terug in de plint van het nieuwe gebouw. Deze voorzieningen zijn voor de omwonenden en nieuwe bewoners op korte afstand toegankelijk.

We richten straten en pleinen in op een toegankelijke en levensloopbestendige manier.

De initiatiefnemer houdt zich aan de gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte.

In de wijkaanpak hebben we nadrukkelijk aandacht voor klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte en privé-eigendom zoals tuinen.

De platte daken worden bedekt met sedumplantjes en in de omliggende groenperken komen wadi's om water langer vast te houden. Ook gaan de groene daken hittestress tegen.

De architectuur van nieuwbouw dient hoogwaardig te zijn, passend bij het karakter van de betreffende wijk.


Bij de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de omliggende wijk.

Bij nieuwbouw of transformatie dienen alternatieve mobiliteitsconcepten actief aangeboden te worden.

Aangezien er twee bushaltes op loopafstand van de locatie liggen, worden er geen andere mobiliteitsconcepten aangeboden.

Bij nieuwbouw gelden de verduurzamingseisen conform 'Beleid duurzame nieuwbouw'. Initiatiefnemer houdt zich aan de duurzaamheidseisen die in samenspraak met de gemeente zijn afgesproken.

We stimuleren de vergroening van daken en tuinen.



Alle platte daken worden bekleed met sedumplantjes. Op het zonnige gedeelte van het platte dak op de eerste bouwlaag komen zonnepanelen.

4.4.2 Visie op Goed Wonen in 2030

Met deze visie geeft de gemeente een perspectief voor de lange termijn. In deze visie staat wat ervoor nodig is om Waalre een goede woongemeente te laten blijven.

Woningen voor iedereen en in elke levensfase

In 2030 zijn er veel woningen bijgekomen voor kleinere huishoudens, voor ouderen én jongeren. Dit is mogelijk gemaakt door transformatie van kantoren, aanpassing van bestaande woningen en nieuwbouw. Er is voor iedereen geschikte woonruimte te vinden binnen de gemeente, zodat het voor iedere inwoner in elke levensfase mogelijk is om in de gemeente te (blijven) wonen. Er is een evenwichtig woningaanbod in alle segmenten, van huur- tot koopwoningen en mogelijkheden voor een goede doorstroming tussen de verschillende segmenten. Een flink deel van de woningvoorraad is geschikt voor senioren en er zijn daarnaast aanvullende woonvoorzieningen. Er zijn meerdere innovatieve woonconcepten gerealiseerd, waarbij inwoners veel zeggenschap hebben gehad. Innovaties zijn mogelijk gebleken door samen te denken vanuit de mogelijkheden en zo nodig de regels daarop aan te passen. De tevredenheid van de inwoners over hun woning is minimaal even groot als in 2019 en Waalre staat nog steeds bekend als dé beste woongemeente van Zuid-Nederland.

Beoordeling project

Met deze ontwikkeling worden relatief veel nieuwe woningen gerealiseerd binnen het bestaande bebouwd gebied. De woningen zijn niet gericht op een specifieke doelgroep, ze zijn voor iedere doelgroep geschikt, ook voor senioren doordat alle appartementen met een lift bereikbaar zijn.

Hoofdstuk 5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een bopa.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling, en als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen uitsluitel wanneer een ontwikkeling moet worden gezien als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Geldende jurisprudentie onder de voormalige Wet ruimtelijke ordening / Besluit ruimtelijke ordening is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing, of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Toetsing project

Het project voorziet in de toevoeging van 50 woningen en is daardoor een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft een verouderd winkelcentrum binnen een woonomgeving. In paragraaf 4.3 is al ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve regionale woonbehoefte. Korte tijdshalve volstaat op deze plaats de conclusie dat in regionaal verband nog voldoende behoefte bestaat aan 50 appartementen. In paragraaf 4.4 is eenzelfde motivering en conclusie terug te vinden gelet op het lokale woonbeleid van gemeente Waalre.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is bij dit project sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

5.2 Stedenbouw en welstand

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot (1) repressief welstand (art. 22.7), oftewel de excessenregeling en (2) beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29). Heeft de gemeente geen welstandsnota en ook geen beleidsregels voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken? Dan gelden de regels in de bruidsschat niet. De regel geldt ook niet bij een bouwwerk of in een gebied dat de gemeente als welstandsvrij heeft aangewezen.

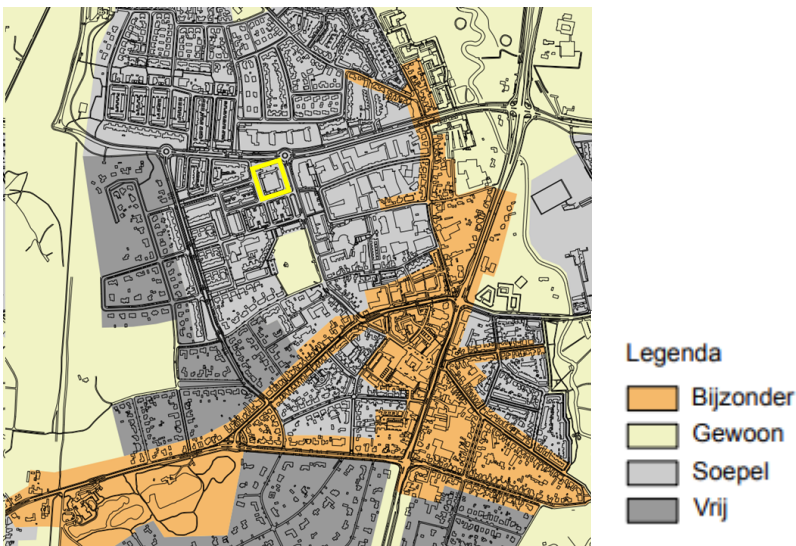
Beoordeling van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Artikel 22.29 lid 1 onder b bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

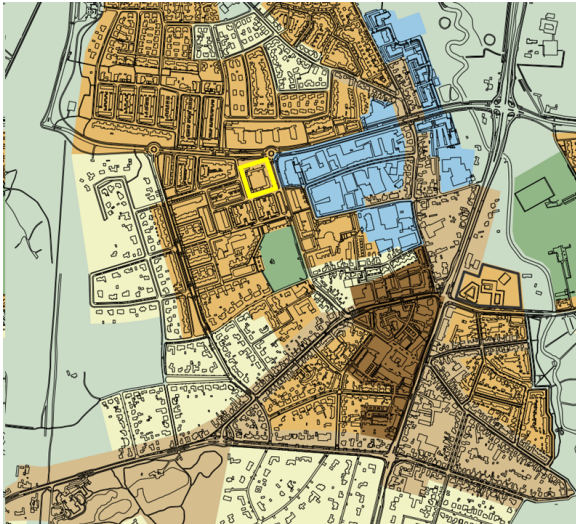
Repressief welstand

De excessenregeling ziet erop toe dat gemeenten een eigenaar kan verplichten om aanpassingen aan het bouwwerk te verrichten waarmee de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Onder de Ow gebeurt dit met een maatwerkvoorschrift (art. 22.4 BS). De excessenregeling is (met name) van toepassing op bestaande situaties en is minder relevant voor het beoordelen van een aanvraag voor een bopa.

Toetsing project



Figuur 5.1: uitsnede Niveaukaart gemeente Waalre, met projectgebied geel omkaderd (bron: Welstandsnota Waalre 2013)



Figuur 5.2: uitsnede Gebiedskaart gemeente Waalre, met projectgebied geel omkaderd (bron: Welstandsnota Waalre 2013)

Het projectgebied bevindt zich in een gebied dat gekenmerkt wordt door seriematige uitbreidingen. Het niveau ter plaatse is volgens de niveaukaart 'soepel'.

Het beleid voor gebieden die zich kenmerken als seriematige uitbreidingen is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omliggende gebieden. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal.

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn;
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte;
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen.

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte;
- appartementengebouwen hebben bij voorkeur een eenvoudige vorm en zijn laag tot middelhoog;
- gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm.

Architectonische uitwerking

- hoogteaccenten hebben een stedenbouwkundige aanleiding;

- op verdiepingniveau heeft het gebouw een bewoond karakter;
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster.

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en in samenhang met de rij of het cluster;
- gevels bij voorkeur in baksteen of vergelijkbare materialen uitvoeren.

Toetsing project

Er is sprake van sloop-nieuwbouw. Het huidige winkelcentrum, dat al op zichzelf staat in de wijk, wordt gesloopt. In de nieuwe situatie komen de commerciële functies terug. Het is aannemelijk dat deze functies in de plint van het gebouw komen. Het maaiveldniveau wordt dus niet bewoond, maar is wel levendig. Bij de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de criteria uit de Welstandsnota van de gemeente Waalre.

Conclusie

Het project (het bouwvoornemen) gaat langs de welstandscommissie. Met de welstandstoets beoordeelt de gemeente of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. De reactie van de welstandscommissie kan aanleiding geven om het project op onderdelen aan te passen ten behoeve van de aanvraag bouwen.

5.3 M.e.r.-beoordeling


In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een bopa project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn mer-plichtig als wordt voldaan aan de drempelwaarden uit kolom 2 en m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. In kolom 4 staat aangegeven bij welk besluit de m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Als hier het Omgevingsplan wordt genoemd, wordt hieronder ook de omgevingsvergunning voor een bopa verstaan.

Voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W. In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen. Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning.

Toetsing project

De beoogde ontwikkeling waarvoor een omgevingsvergunning voor een bopa wordt aangevraagd, betreft de realisatie van 50 woningen. Dit is een activiteit uit kolom 1 van Bijlage V van het Ob en valt onder categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen'. Volgens kolom 2 is een m.e.r.-plicht niet van toepassing, maar conform kolom 3 is wel een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.



Uit de aanmeldingsnotitie in Bijlage 5 blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen aanzienlijke milieugevolgen optreden. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een mer-procedure.

Conclusie

Uit de informatie in de aanmeldnotitie blijkt dat het projectgebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot aanzienlijke milieueffecten. Voor de ontwikkeling zijn geen mitigerende maatregelen bekend. Het doorlopen van een volledige mer-procedure is niet noodzakelijk

5.4 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Ow en het Bkl stellen geen regels op dit gebied. Aangetoond dient te worden dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is voor het opvangen van de beoogde parkeerbehoefte en dat de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling van het omliggende wegennet.

Planvoornemen

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van de huidige supermarkt en de nieuwbouw van 50 appartementen aan de Burgemeester Mollaan in Aalst (winkelcentrum de Voldijn). Het Chinees restaurant, de pizzeria en het cafetaria worden vooralsnog behouden in de nieuwbouw. Mogelijk wordt er in een later stadium een nieuwe invulling gegeven aan deze functies. In de berekeningen zijn deze functies worst-case beschouwd als fullservice supermarkt.

5.4.1 Ontsluiting

Langzaam verkeer

Het projectgebied wordt omringd door de Burgemeester Mollaan, de Primulalaan, de Akeleilaan en de Hortensialaan. Op de Akeleilaan en de Hortensialaan is voor voetgangers een voetpad aanwezig aan de overzijde van de rijbaan. Voor beide wegen geldt dat er geen aparte fietsvoorzieningen aanwezig zijn, waardoor fietsers de rijbaan moeten delen met het gemotoriseerde verkeer. Op de Burgemeester Mollaan zijn aan weerszijden van de rijbaan vrij liggende fiets- en voetpaden aanwezig, met oversteekvoorzieningen voor het langzaam verkeer bij de kruisingen met de Spirealaan en de Primulalaan. Op de Primulalaan is enkel aan de overzijde van de rijbaan een vrij liggend voetpad aanwezig, te bereiken vanaf het projectgebied met behulp van de oversteekvoorzieningen bij de kruising met de Burgemeester Mollaan. Voor fietsers zijn op de Primulalaan aan weerszijden van de rijbaan vrij liggende fietspaden aanwezig.

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde OV-halte vanaf het projectgebied is gelegen op circa 250 meter loopafstand aan de Burgemeester Mollaan. Bij deze halte kan gebruik worden gemaakt van buslijn 271, tussen Aalst en Veldhoven

MMC, en buslijn 408, tussen Eindhoven Station en de High Tech Campus.

Gemotoriseerd verkeer

Voor het gemotoriseerde verkeer is het projectgebied bereikbaar via de Hortensialaan en de Akeleilaan. Beide wegen zijn ingericht als erftoegangswegen, met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Ten noorden van het projectgebied geldt een eenrichtingsregime op de Hortensialaan richting het projectgebied toe en in zuidelijke richting komt de Hortensialaan uit op de Akeleilaan. De Akeleilaan komt in oostelijke richting uit op de Primulalaan, een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/uur. De Primulalaan leidt in zuidelijke richting naar het centrumgebied van Aalst en komt in noordelijke richting uit op de Burgemeester Mollaan. De Burgemeester Mollaan is ingericht als een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/uur. De weg leidt in oostelijke richting naar de Eindhovenseweg en vervolgens verder naar Ekenrooi. In westelijke richting loopt de Burgemeester Mollaan over in de Professor Holstlaan en leidt vervolgens verder naar Eindhoven. De Eindhovenseweg leidt in noordelijke richting tevens naar Eindhoven en in zuidelijke richting naar Valkenswaard.

5.4.2 Parkeren en verkeer

Parkeren

De parkeerbehoefte van het projectgebied wordt bepaald op basis van de 'Nota Parkeernormen Gemeente Waalre, 2023'. Binnen het gemeentelijke parkeernormenbeleid is het projectgebied gelegen in de zone 'Rest bebouwde kom'.

Om inzicht te krijgen in de parkeerbehoefte is berekening gemaakt. Hiervoor is gebruik gemaakt van de 'Rekentool Nota Parkeernormen Waalre (2023)'. De parkeernormen en aanwezigheidspercentages waar de rekentool gebruikt van maakt zijn aan de hand van Nota Parkeernormen van de gemeente Waalre. Er is hierbij rekening gehouden met dubbelgebruik.

In de bestaande situatie is er een parkeercapaciteit van 146 parkeerplaatsen aanwezig in het openbaar gebied op de projectlocatie, waarbij 2 parkeerplaatsen ingericht zijn als invalidenparkeerplaats en 2 parkeerplaatsen voor het elektrisch opladen van auto's. Feitelijk zijn er minder parkeerplaatsen aanwezig wegens een terrasfunctie behorende bij de pizzeria Sint Maria (5 parkeerplaatsen onttrokken aan functioneel gebruik) en de plaatsing van afvalcontainers (4 parkeerplaatsen onttrokken aan functioneel gebruik).

Dit is het parkeeraanbod dat voorziet in de huidige functies die in het projectgebied aanwezig zijn.

Na realisatie van het project komen er 50 appartementen bij en wordt er 350 m² + 415 m² (oorspronkelijk restaurant, cafetaria en pizzeria) aan supermarkt meters toegevoegd. Onderstaande tabel 1 (normatieve parkeerbehoefte), toont de normatieve parkeerbehoefte voor het totale programma op basis van de parkeernormen van de gemeente Waalre.

Alhoewel als onderdeel van de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in de sloop van de bestaande bebouwing, komen een aantal van nu aanwezige commerciële functies naar verwachting terug in de beoogde situatie. En voor een deel van de terugkomende functies wordt de oppervlakte gewijzigd. Voor het bepalen van de

aanvullende parkeerbehoefte als gevolg van de beoogde ontwikkeling dient daarom de parkeerbehoefte van de bestaande invulling van het projectgebied te worden gesaldeerd op de parkeerbehoefte in de beoogde situatie. In onderstaande tabel 1 is de parkeerbehoefte in het projectgebied in de bestaande situatie berekend.

Tabel 1: normatieve parkeerbehoefte

Parkeren			
Funcities	Aantal	Norm	Parkeerbehoefte
Huur, appartement, middel/klein (<75 m ²) (incl. sociale huur)	41	0,7 per woning	28,7
Huur, appartement, groot (>75 m ²)	9	1,1 per woning	9,9
Bezoekers wonen	50	0,3 per woning	15
Full service supermarkt	765 m ²	4,6 per 100 m ²	35,19
Totaal			89

Op basis van de aanwezigheidspercentages die de gemeente Waalre gehanteerd kan de totale parkeerbehoefte berekend worden voor de drukste dag. Onderstaande tabel 2, aanwezigheidspercentages, toont de berekening op basis van de gehanteerde aanwezigheidspercentages. In bijlage 6 zijn de gehanteerde normen en de resultaten eveneens terug te vinden.

Tabel 2: aanwezigheidspercentages

	Werkdag ochtend	Werk-dag middag	Werk-dag avond	Werk-dag nacht	Koop avond	Zater-dag middag	Zater-dag avond	Zondag middag
Bewoners woningen	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
	19,3	19,3	37,74	38,6	30,88	23,16	30,88	27,02
Bezoekers woningen	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
	1,5	3	12	-	10,5	9	15	10,5
Bezoekers supermarkt	30%	60%	40%	0%	80%	100%	40%	100%
	10,56	21,11	14,08	-	28,15	35,19	14,08	35,19
Totaal (afgerond)	31	43	61	39	70	67	60	73

Uit de berekening blijkt dat, ten behoeve van het projectvoornemen, een totale bijkomende parkeerbehoefte van 73 parkeerplaatsen ontstaat. In de huidige situatie zijn 146 parkeerplaatsen aanwezig op het terrein. De parkeerbehoefte van de huidige functies die blijven behouden, opgeteld met de bijkomende parkeerbehoefte, resulteert in een totale toekomstige parkeerbehoefte van 219 parkeerplaatsen.

Er wordt geen aanvullende parkeergelegenheid voorzien als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Om aan te tonen dat de aanvullende parkeerbehoefte vanuit de beoogde ontwikkeling probleemloos kan worden opgevangen is een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd in het omliggende gebied. De resultaten van dit

onderzoek zijn terug te vinden in bijlage 6. Uit de resultaten blijkt dat gedurende het drukste moment 52 parkeerplaatsen bezet waren op het openbaar terreingedeelte binnen het projectgebied. Dit biedt een restcapaciteit van 94 parkeerplaatsen voor het opvangen van de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling. Daarom kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling probleemloos kan worden opgevangen met behulp van het bestaande parkeeraanbod op het terrein.

Verkeer

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling is gebruik gemaakt van de kencijfers uit CROW-publicatie 744. Voor het bepalen van de te hanteren kencijfers wordt op basis van CBS-data voor de gemeente Waalre een stedelijkheidsgraad van 'weinig stedelijk' aangehouden. De ligging van het projectgebied is gedefinieerd als 'rest bebouwde kom'. Tenslotte wordt op basis van de omgevingsadressendichtheid en het gemiddelde autobezit binnen de gemeente Waalre conform het CBS per kencijfer het minimum van de bandbreedte aangehouden.

Met behulp van de CROW-kencijfers wordt de verkeersgeneratie gedurende een gemiddelde weekdag berekend. Voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling is echter de gemiddelde werkdag maatgevend. Voor het omrekenen van weekdag naar werkdag wordt conform CROW 381 voor woonfuncties een omrekenfactor van 1,11 toegepast en 1,33 voor commerciële dienstverlening. Op basis van CROW 272 wordt voor supermarkten een omrekenfactor van 1,2 toegepast en 0,9 voor horecagelegenheden.

Niet voor alle functies zijn kencijfers beschikbaar vanuit het CROW. Zo zijn er voor horecagelegenheden geen verkeerskencijfers beschikbaar. Daarom wordt de verkeersgeneratie van de horecagelegenheden bepaald op basis van de parkeerbehoefte. Hierbij wordt op basis van expert judgement per parkeerplaats een bezetting van 2 voertuigen per dag aangehouden. Rekening houdende met aankomst en vertrek leidt dit tot een verkeersgeneratie van 4 voertuigbewegingen per etmaal per parkeerplaats. Op basis van de bovenstaande uitgangspunten is in onderstaande tabel 3 de verkeerstoename als gevolg van de beoogde ontwikkeling berekend.

Tabel 3: De verkeersgeneratie van het projectgebied in de bestaande en beoogde situatie.

Bestaande situatie					
Functie	Functie CROW	Aantal	Kencijfer	Weekdag (mvt/etmaal)	Werkdag (mvt/etmaal)
Jumbo	Fullservice supermarkt	1.355 m ² (bvo)	129,15 per 100 m ² bvo	1.750	2.100
Custom Print House	Commerciële dienst- verlening	120 m ² (bvo)	16,55 per 100 m ² bvo	19,9	26,4
Pizzeria Sint Maria	Restaurant	175 m ² (bvo) (21,9 = 22 pp)	4 per parkeerplaats	88	79,2
Lotus Garden	Restaurant	160 m ² (bvo) (20 pp)	4 per parkeerplaats	80	72
Cafeteria	Café/bar/ cafeteria	80 m ² (bvo) (4,4 = 5 pp)	4 per parkeerplaats	20	18

Totaal bestaand				1.957,8	2.295,6
Beoogde ontwikkeling					
Functie	Functie CROW	Aantal	Kencijfer	Weekdag (mvt/etmaal)	Werkdag (mvt/etmaal)
Jumbo	Fullservice supermarkt	1.750 m ² (bvo)	129,15 per 100 m ² bvo	2.260,1	2.712,2
<i>Nader in te vullen</i>	Fullservice supermarkt	175 m ²	129,15 per 100m ² bvo	226	271,2
<i>Nader in te vullen</i>	Fullservice supermarkt	160 m ²	129,15 per 100m ² bvo	206,6	247,9
<i>Nader in te vullen</i>	Fullservice supermarkt	80 m ²	129,15 per 100m ² bvo	103,3	123,96
Huur appartement 30% sociale huur	Huur appartement, sociale huur	15 woningen	4,1 per woning	61,5	68,3
Huur appartement 51 % lage en hoge middenhuur	Huur appartement middenhuur	26 woningen	4,1 per woning	106,6	118,3
Huur appartement 19% dure huur	Huur appartement duur	9 woningen	6 per woning	54	59,9
Totaal beoogd				3018,1	3353,9
Verkeers- toename toekomstig (beoogd – bestaand)				+1.042,3	+1,058,26

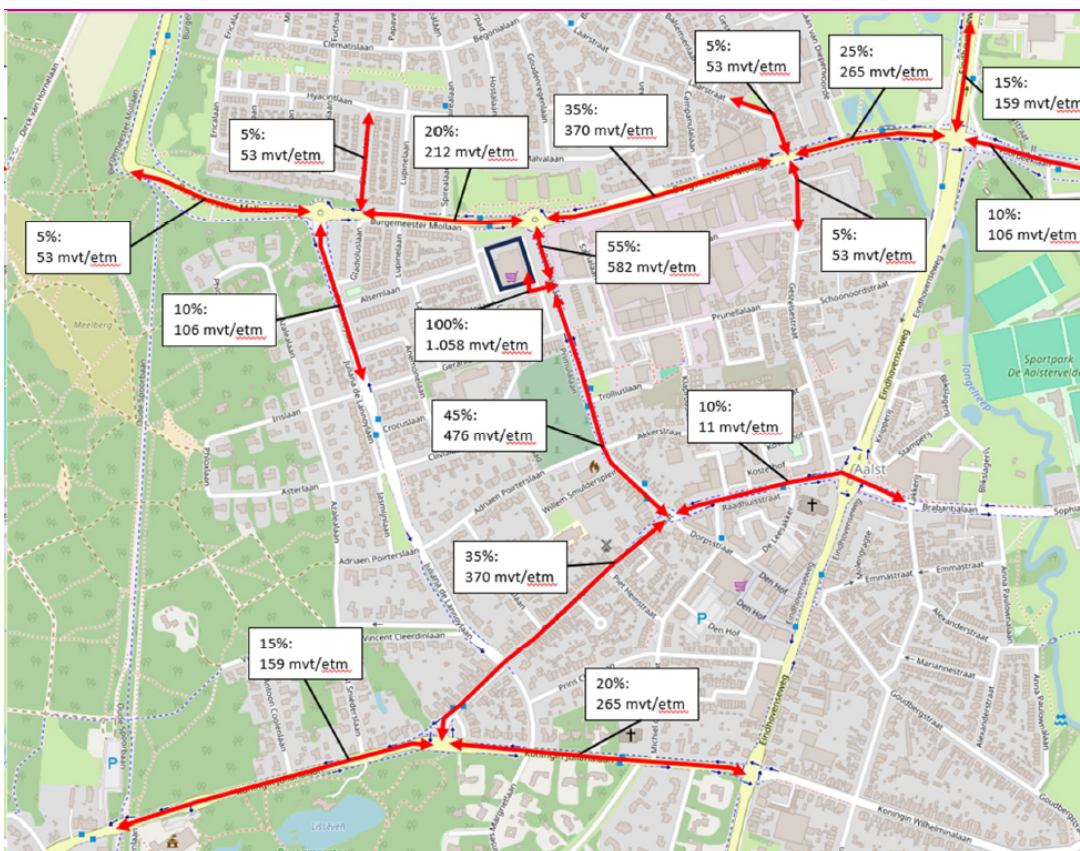
Ten opzichte van de bestaande situatie zorgt de beoogde ontwikkeling voor een verkeerstoename van 1.058 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag.

5.4.3 Verkeerstoedeling

Voor het bepalen van de toedeling van het gegenereerde verkeer is gebruik gemaakt van de navigatietool van Google Maps. Het gegenereerde verkeer wordt volledig ontsloten via de Akeleilaan naar het kruispunt Primulalaan–Petunialaan–Akeleilaan. Vanaf dit kruispunt wordt 55% (582 mvt/etmaal) over de Primulalaan in noordelijke richting ontsloten naar de Burgemeester Mollaan en 45% (476 mvt/etmaal) in zuidelijke richting naar het kruispunt Kerkhoflaan–Raadhuisstraat. Vanaf de aansluiting van de Primulalaan op de Burgemeester Mollaan wordt 35% (371 mvt/etmaal) in oostelijke richting ontsloten naar het kruispunt Gestelsestraat–Burgemeester Mollaan.

De overige 20% (212 mvt/etmaal) wordt over de Burgemeester Mollaan in westelijke richting ontsloten, waarna 5% (53 mvt/etmaal) afslaat op de Gladioluslaan richting het noorden en 10% (106 mvt/etmaal) op de Juliana de Lannoylaan richting het zuiden.

Op het kruispunt Gestelsestraat-Burgemeester Mollaan ontsluit 5% (53 mvt/etmaal) over de Gestelsestraat in noordelijke richting en 5% (53 mvt/etmaal) over de Gestelsestraat in zuidelijke richting. De overige 25% (265 mvt/etmaal) wordt verder in oostelijke richting afgesloten naar het kruispunt Eindhovenseweg–Voorbeeklaan–Burgemeester Mollaan. Op het kruispunt Eindhovenseweg–Voorbeeklaan–Burgemeester Mollaan wordt 15% (159 mvt/etmaal) over de Eindhovenseweg in noordelijke richting ontsloten en 10% (106 mvt/etmaal) over de Voorbeeklaan in oostelijke richting. Op het kruispunt Kerkhoflaan–Raadhuisstraat wordt 35% (317 mvt/etmaal) in zuidwestelijke richting ontsloten naar de Koningin Julianalaan. De overige 10% (106 mvt/etmaal) wordt over de Raadhuisstraat in oostelijke richting ontsloten. Vanaf de aansluiting op de Koningin Julianalaan wordt 20% (212 mvt/etmaal) in oostelijke richting ontsloten en 15% (159 mvt/etmaal) richting het westen. In onderstaande figuur 5.3 is de beoogde verkeerstoedeling weergegeven.



Figuur 5.3: de verkeerstoedeling van de beoogde ontwikkeling (bron: Rho adviseurs)

5.4.4 Verkeersgegevens

Voor het bepalen van de verkeersintensiteiten in de autonome situatie is gebruik gemaakt van verkeersgegevens afkomstig uit het Brabants verkeersmodel (BBMA) voor 2019. Deze verkeersgegevens zijn vervolgens doorgerekend naar het toekomstjaar 2034 met een standaard autonome groei van 1% per jaar. Niet voor alle wegen zijn verkeersintensiteiten beschikbaar vanuit het provinciale verkeersmodel. Zo zijn er geen verkeersgegevens beschikbaar voor de Akeleilaan. Daarom wordt een inschatting gemaakt van de verkeersintensiteit op deze weg op basis van de intensiteiten op de omliggende wegen en de aangelegen functies. Rekening houdende met de aanwezigheid van het projectgebied, wordt voor de Akeleilaan uitgegaan van een intensiteit van maximaal 3.000 mvt/etmaal. Dit is enkel tussen de aansluiting van het projectgebied en de Primulalaan. Ten westen van de aansluiting van het projectgebied is de verkeersintensiteit aanzienlijk lager.

Tabel 4: Intensiteiten wegen voor en na projectbijdrage

Wegvak	Intensiteit autonome situatie 2019 werkdag (mvt/etmaal)	Intensiteit autonome situatie 2034 werkdag (mvt/etmaal)	Planbijdrage (mvt/etmaal)	Intensiteit 2034 na planbijdrage (mvt/etmaal)
Burgemeester Mollaan, tussen Spirealaan en Primulalaan	9.340	10.843	212	11.055
Burgemeester Mollaan, tussen Primulalaan en Campanulalaan	6.210	7.210	370	7.580
Primulalaan, tussen Burgemeester Mollaan en Akeleilaan	5.407	6.277	529	6.806
Primulalaan, tussen Akeleilaan en Geraniumlaan	5.407	6.277	539	6.816
Akeleilaan, tussen projectgebied en Primulalaan	3.000	3.483	1.058	4.541

5.4.5 Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

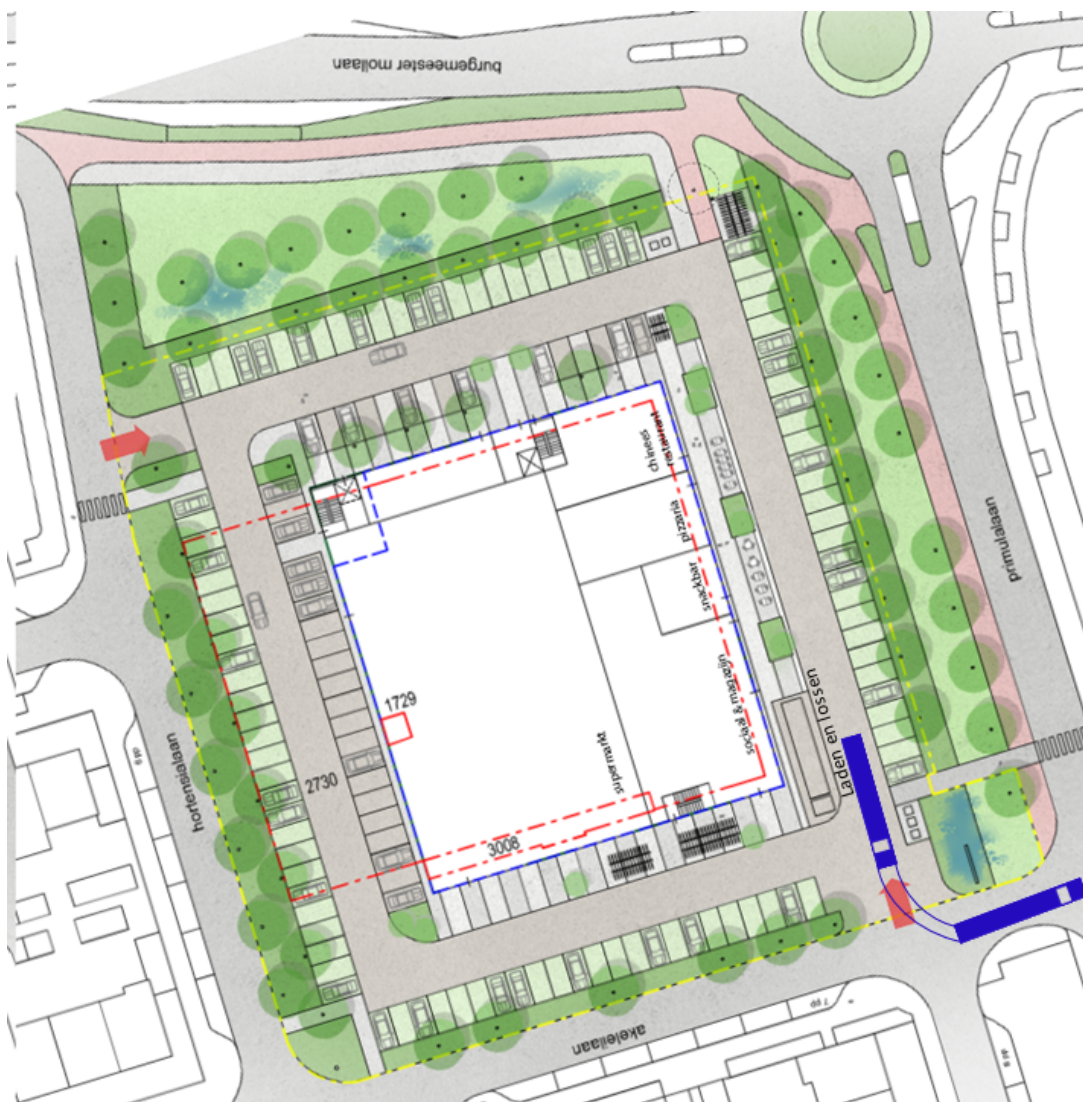
Om de effecten van de beoogde ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid te beoordelen is gekeken naar de verkeerssituatie op het omliggende wegennet na planrealisatie. Bij het beoordelen van de verkeersveiligheid is gekeken naar de bestaande inrichting van de omliggende wegen. De beoordeling van de verkeersveiligheid gaat volgens het principe Duurzaam Veilig. Dit principe geeft aan dat de verkeersveiligheid van een weg geborgd is als de intensiteit, gebruik en vormgeving van de weg met elkaar in evenwicht zijn.

Akeleilaan

De Akeleilaan is ingericht als een erftoegangswegtype 1 met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Op basis van de aangelegen functies en de intensiteiten op de omliggende wegen bedraagt de verkeersintensiteit op het drukste punt van de weg in de autonome situatie circa 3.500 mvt/etmaal. De beoogde ontwikkeling zorgt voor

een verkeerstoename van 1.058 mvt/etmaal, waarmee de verkeersintensiteit in de beoogde situatie stijgt naar circa 4.500 mvt/etmaal. De verkeersafwikkeling kan bij deze verkeersomvang voldoende worden gewaarborgd. Vooropgesteld dat de verkeersafwikkeling afhankelijk is van de inrichting van wegvakken en kruispunten, kan worden gesteld dat uit de verkeerskundige praktijk blijkt dat het verkeer op 30 km/uur-wegen tot een omvang van 5.000 à 6.000 mvt/etmaal veelal vlot en veilig kan worden afgewikkeld. Aangezien de toekomstige verkeersintensiteit ook na projectbijdrage hieronder blijft, kan worden geconcludeerd dat de verkeersafwikkeling voldoende gewaarborgd zal zijn.

In de huidige situatie wordt het projectgebied al ontsloten op de Akeleilaan. Hierbij ligt de aansluiting dermate dicht bij de kruising met de Primulalaan, dat de snelheidsverschillen tussen de verschillende weggebruikers beperkt blijven. Als onderdeel van de bevoorradingsroute moeten vrachtwagens op de Akeleilaan achteruit het projectgebied in steken.



Figuur 5.4: rijlijnen vrachtverkeer in het projectgebied

Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is de beoogde bevoorradingsroute niet optimaal, gezien de aanwezigheid van fietsers op de rijbaan en de aanwezigheid van langsparkeren op de Akeleilaan. Maatregelen

dienen genomen te worden om te voorkomen dat de bevoorrading een negatief effect heeft op de verkeersveiligheid van de Akeleilaan.

Primulalaan

Op basis van de inrichting van de rijbaan en de maximumsnelheid van 50 km/uur is de Primulalaan gecategoriseerd als een gebiedsontsluitingswegtype 2. De verkeersveiligheid van het langzaam verkeer wordt op de Primulalaan gewaarborgd doormiddel van vrij liggende fietspaden aan weerszijden van de rijbaan en herkenbare oversteekplaatsen voor voetgangers. Hierbij wordt als onderdeel van de beoogde ontwikkeling voorzien in de realisatie van een nieuwe oversteekplaats voor voetgangers op de Primulalaan ten hoogte van het projectgebied.

In de autonome situatie wordt voor het toekomstjaar 2034 een verkeersintensiteit van circa 6.300 mvt/etmaal aangehouden voor de Primulalaan. Zowel ten noorden als ten zuiden van de Akeleilaan zorgt de beoogde ontwikkeling voor een verkeerstoename van 529 mvt/etmaal, waarmee de verkeersintensiteit in de beoogde situatie stijgt naar circa 6.800 mvt/etmaal.

Ten opzichte van de autonome verkeersintensiteit is de beoogde verkeerstoename dermate laag dat wordt aangehouden dat er geen verschuiving van het heersende verkeersbeeld zal plaatsvinden. Aan wordt gehouden dat er geen knelpunten ontstaan in de verkeersveiligheid van de Primulalaan als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Zoals eerder benoemd is de verkeersafwikkeling afhankelijk van de inrichting van wegvakken en kruispunten, waarbij uit de verkeerskundige praktijk blijkt dat op een gebiedsontsluitingsweg-type 2 doorgaans een verkeersintensiteit van 6.000 tot 15.000 mvt/etmaal probleemloos veilig kan worden afgewikkeld. Op basis van de inrichting van de Primulalaan (breedte van circa 6,5 meter met vrij liggende fietspaden) wordt geconcludeerd dat de Primulalaan de beoogde verkeersintensiteit probleemloos kan verwerken.


5.4.6 Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt tot een verkeerstoename van 1.058 mvt/etmaal. De omliggende wegen zijn dusdanig ingericht dat de beoogde verkeerstoename niet zal leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Er vindt geen verslechtering van de verkeersveiligheid op de Akeleilaan plaats, omdat de huidige bevoorradinglocatie op dezelfde plek aanwezig is en op dezelfde wijze plaatsvindt. Aanvullende maatregelen zijn dan niet vereist voor het borgen van de verkeersveiligheid op en in de directe omgeving van het projectgebied.

Er zijn in de huidige situatie 146 parkeerplaatsen aanwezig op het terrein, waarvan 137 functioneel in gebruik genomen kunnen worden (8 parkeerplaatsen zijn onttrokken aan hun functie vanwege een terrasfunctie (5 plekken niet bruikbaar) en stalling van afvalcontainers (op 4 plekken).

De beoogde ontwikkeling leidt tot een totale bijkomende parkeerbehoefte van 89 parkeerplaatsen. Op basis van het parkeeronderzoek is gebleken dat de parkeerbehoefte voor de toegevoegde functies (woningen + extra m² commercieel) geraamd wordt op maximaal 73 parkeerplaatsen (dubbelgebruik).

Uit de resultaten van een parkeerdrukmeting blijkt dat in de huidige bestaande situatie gedurende het drukste moment 52 parkeerplaatsen bezet zijn op het openbaar terreingedeelte binnen het projectgebied. Er bestaat in de bestaande situatie daarom een restcapaciteit van 94 parkeerplaatsen (146-52).



Hieruit kan geconcludeerd worden dat de parkeerbehoefte probleemloos kan worden opgevangen. Bezien vanuit de bestaande situatie (146 parkeerplaatsen) en toekomstige situatie na herinrichting (circa 150 parkeerplaatsen).

5.5 Ecologie: soortenbescherming

De activiteit waarvoor een omgevingsvergunning voor een bopa wordt aangevraagd en die mogelijke gevolgen heeft voor verblijfsplaatsen van beschermde dieren of planten, is een flora- en fauna-activiteit. Het is in beginsel verboden om zonder vergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten.

Door de brede definitie van een flora- en fauna-activiteit is het bij de bopa-activiteit eigenlijk altijd nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. Er zijn immers nauwelijks aanleg-, sloop- en bouwactiviteiten denkbaar waarbij vooraf is uitgesloten dat deze mogelijk gevolgen hebben voor beschermde soorten. Zo kan een herontwikkeling waarbij oude gebouwen worden gesloopt ten behoeve van nieuwbouw, gevolgen hebben voor vleermuizen die in die oude gebouwen nestelen.

Voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bopa is het nodig om te onderzoeken of er aanwijzingen zijn van de aanwezigheid van beschermde soorten op de locatie waar de bopa-activiteit zal worden verricht of in de directe nabijheid van die locatie. Dit is de quickscan ecologie. Is het resultaat van de quickscan ecologie dat er aanwijzingen zijn dat specifieke beschermde soorten voorkomen, dan is aanvullend onderzoek nodig.

Voor sommige flora- en fauna-activiteiten is een omgevingsvergunning nodig. De vergunningplicht is geregeld in § 11.2.2 (omgevingsvergunning soorten Vogelrichtlijn), § 11.2.3 (omgevingsvergunning soorten Habitatrichtlijn), § 11.2.4 (omgevingsvergunning andere soorten) en § 11.2.5 (overige bepalingen omgevingsvergunning). In deze paragrafen worden vergunningplichtige en vergunningvrije activiteiten aangewezen.

In alle gevallen geldt de specifieke zorgplicht voor het verrichten van een flora- en fauna-activiteit die er kort samengevat op neerkomt dat maatregelen moeten worden getroffen om nadelige gevolgen voor beschermde soorten te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 11.27 Bal).

Toetsing project

Door de sloop van het bestaande gebouw kunnen verblijfsplaatsen van (beschermde) soorten verloren gaan. Ook kunnen door de bouwwerkzaamheden (beschermde) soorten worden verstoord. Om uit te wijzen of er beschermde soorten in het huidige gebouw of de directe omgeving aanwezig zijn, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 7 bij deze ruimtelijke motivering gevoegd. Hierna worden de conclusies uit de quickscan opgesomd:

Vleermuizen

Het te slopen gebouw bevat mogelijk vleermuisverblijven. De werkzaamheden kunnen daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereniging, 2021) te worden onderzocht.

Als blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn, dient er een omgevingsvergunning voor flora- en

fauna-activiteiten te worden aangevraagd. Ook dient de functionaliteit van het projectgebied te worden gewaarborgd. Dit houdt in dat er op aangepaste wijze wordt gesloopt (zodat er geen vleermuizen worden gedood) en dat er nieuwe vleermuisverblijven gecreëerd moeten worden. Om vertraging te voorkomen, is het verstandig om vooruitlopend op de resultaten van het vleermuisonderzoek alvast vleermuiskasten tegen nabijgelegen gebouwen op te hangen.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het projectgebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Ow zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde andere soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten voor is verkregen (tabel 3.82 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant; Provincie Noord-Brabant, 2023). Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 11.27 Bal); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

Conclusie

Er is aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd zie bijlage 8. Uit het aanvullend uitgevoerd onderzoek blijkt dat er in het projectgebied geen vleermuisverblijven bevinden. Bij de sloop van het gebouw hoeft dus geen rekening te worden gehouden met beschermde soorten. Er hoeft dus geen omgevingsvergunning voor flora- en faunactiviteiten te worden aangevraagd.

Verder zijn er vanuit ecologie gezien er geen belemmeringen voor het projectvoornemen.

5.6 Ecologie: gebiedsbescherming

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten, diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Daarnaast bevat het Bkl regels over het Natuur Netwerk Nederland.

Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Ow legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld als uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan

het plan worden vastgesteld, als wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een bopa-activiteit kan gevolgen hebben voor NNN-gebieden. De gebieden die het NNN vormen zijn aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. In de provinciale omgevingsverordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden vastgesteld van deze gebieden. Deze wezenlijke kenmerken en waarden moeten worden beschermd, in stand worden gehouden, verbeterd en ontwikkeld. Hiertoe zijn in de provinciale omgevingsverordening instructieregels opgenomen.

Houtopstanden (bos)

Mocht de bopa-activiteit gevolgen hebben voor houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap (dat wil zeggen: er moeten bomen worden geveld), gelden rijksregels uit het Bal. Bij vellen hoort een herplantingsplicht maar hierop bestaan uitzonderingen (zie artikel 11.111 Bal). Als de rijksregels voor vellen van toepassing zijn, is het vellen van houtopstanden verboden zonder eerst een melding te doen.

Toetsing project

Het projectgebied ligt niet binnen een natuurgebied dat is aangewezen als Natura2000-gebied. De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het Natura2000-netwerk is de rivier Tongelreep dat op 1,3 km ten zuidoosten van het projectgebied is gelegen. Dit gedeelte van de rivier maakt deel uit van het gebied "Leenderbos, Grote Heide en De Plateaux". Op ongeveer 365 meter ten westen van het projectgebied ligt het dichtstbijzijnde stukje Natuur Netwerk Nederland (in de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant). Verder is het projectgebied niet gelegen binnen of in de nabijheid van een belangrijk weidevogelgebied.

Directe negatieve effecten van dit project op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn vooral gelet op aard en omvang van het plan in combinatie met de afstand van het projectgebied tot aan deze natuurgebieden niet te verwachten.

Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om die reden is voor dit project een stikstofberekening uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd en als bijlage x bij deze motivering gevoegd.

Als uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr voor de realisatie- en gebruiksfase van de ontwikkeling dan is aangetoond dat het projectvoornemen uitvoerbaar is.

Ten slotte gaat dit project niet gepaard met het vellen van houtopstanden buiten de bebouwingscontour. Binnen

het projectgebied zullen geen bomen worden gekapt.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het project **wel/geen** (significant) negatieve effecten voor beschermde gebieden met zich meebrengt.

5.7 Luchtkwaliteit

Als een bopa betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

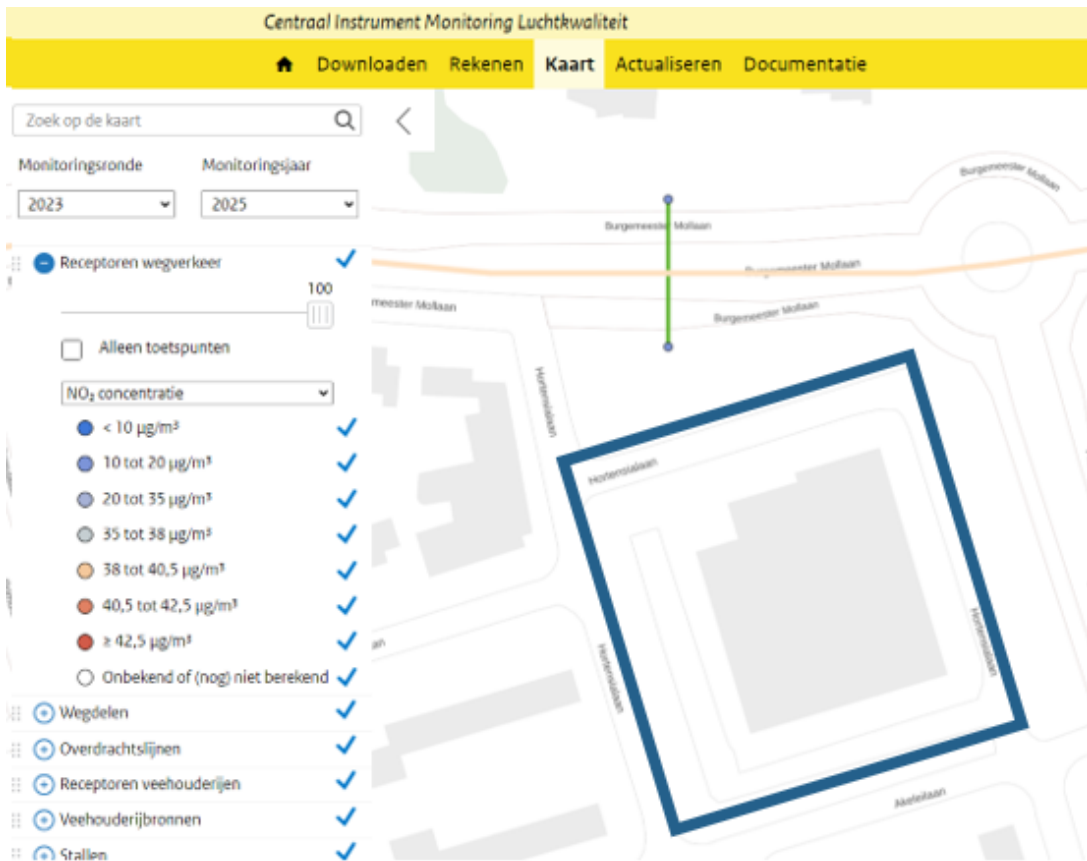
Toetsing project

Dit project voorziet in het saneren van een winkelcentrumpje om plaats te maken voor een gemengd gebouw met commerciële functies in de plint met daarboven 6 woonlagen met 50 woningen. In artikel 5.54 Bkl is bepaald dat een dergelijke activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als het gaat om:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste maximaal 1.500 woningen; of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste maximaal 3.000 woningen.

Het project voorziet in de realisatie van 50 nieuwe woningen aan een bestaande ontsluitingsweg. Vanwege de omvang van het project kan deze worden aangemerkt als 'niet in betekenende mate bijdragend'. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven.

Naast een beoordeling van de bijdrage aan de luchtkwaliteit door de activiteit zelf is het ook nodig om te beoordelen of de nieuwe functie aan de betreffende locatie kan worden toegewezen gelet op de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen. Dit kan worden beoordeeld met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). In artikel 2.4 en 2.5 van het Bkl staan de ten hoogste toelaatbare omgevingswaarden benoemd. Gemeente Waalre heeft geen afwijkende omgevingswaarden vastgesteld, waardoor aan de wettelijke normen moet worden getoetst.



Figuur 5.5: uitsnede CIMLK viewer, met het projectgebied blauw omlijnd en ten noorden het toetspunt aan het wegdeel 'Burgemeester Mollaan' (bron: CIMLK.nl/kaart)

Hierboven is een uitsnede opgenomen van de CIMLK viewer waarop te zien is waar het relevante toetspunt zich bevindt ten opzichte van het projectgebied. De afbeelding geeft de PM_{10} -overschrijdingsdagen weer in de meest recente monitoringsronde en het meest nabijgelegen monitoringsjaar. Eenzelfde uitsnede kan worden gemaakt van andere monitoringsronden, monitoringsjaren en luchtverontreinigende stoffen (per monitoringsjaar en monitoringsronde), maar het is niet zinvol om hiervoor steeds afzonderlijk een afbeelding op te nemen. Wel is het van belang om de relevante concentraties te beoordelen. In onderstaande tabel zijn voor het dichtstbijzijnde toetspunt en de meest actuele monitoringsronde de omgevingswaarden in beeld gebracht voor de meest relevante luchtverontreinigende stoffen.

Toetspunt:	Burgemeester Mollaan, Waalre (x: 160703, y: 379043.800000191)			
Monitoringsronde:	2023			
Monitoringsjaar	NO ₂ concentratie	Pm ₁₀ concentratie	Pm ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2,5} concentratie
2025	16,2315 µg/m ³	15,4712 µg/m ³	6	8,7416 µg/m ³
2030	13,6068 µg/m ³	14,3875 µg/m ³	6	7,7494 µg/m ³
Ten hoogst toelaatbaar (art. 2.4 en 2.5 Bkl)	40 µg/m ³ kalenderjaargemiddelde	40 µg/m ³ kalenderjaargemiddelde	35 dagen per kalenderjaar	25 µg/m ³ kalenderjaargemiddelde

Conclusie

Uit voorgaande tabel blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen de in het Bkl vastgestelde omgevingswaarden niet overschrijden. Zodoende is het gelet op de luchtkwaliteit aanvaardbaar de functie wonen aan de projectlocatie toe te delen.

5.8 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang dat geluidgevoelige functies (zoals woningen) niet aan te veel geluidbelasting worden blootgesteld. Geluid kan afkomstig zijn van (spoor)wegen, industrieterreinen en andere activiteiten. In deze paragraaf wordt ingegaan op geluid afkomstig van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrieterreinen. In de volgende paragraaf komt geluid vanwege activiteiten aan bod.

De mate waarin het geluid van (spoor)wegen en industrieterreinen de omliggende geluidgevoelige functies mag belasten is geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarin zijn instructieregels opgenomen die erop zijn gericht het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein te beheersen (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (GPP) en bronnen met een basisgeluidemissie (BGE). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Daarom moet bij nieuwe ontwikkelingen gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de voornoemde bronnen, het geluid van deze bronnen op geluidgevoelige gebouwen altijd beoordeeld worden (artikel 3.20 Bkl). Daarbij wordt getoetst aan de onderstaande waarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Geluidbronsorten	Standaardwaarde in L_{den} (dB)	Grenswaarde in L_{den} (dB)	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of aanpassing bron
Rijks- en provinciale wegen	50	60	65
Gemeente- en Waterschapswegen	53	70	70
Gemeente- en Waterschapswegen in uitleggebieden voor stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en wijk-/buurtontsluitingswegen	53	58	58
Hoofd- en lokale spoorwegen	55	65	70
Industrieterreinen	50	55	60
	$40 L_{night}$	$45 L_{night}$	$50 L_{night}$

Als de (gezamenlijke) geluidbelasting niet voldoet aan de standaardwaarde kunnen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om het geluid te verminderen tot de standaardwaarde. Het Bkl biedt de mogelijkheid om een hogere geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toe te staan tot de grenswaarde, ook voor de geluidbelasting op bestaande geluidgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag kan dit

alleen toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde kan worden voldaan. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard. Bovendien moet de binnenwaarde van 33 dB (artikel 4.30 Bbl) te allen tijde gewaarborgd zijn.

Een geluidgevoelig gebouw kan binnen meer dan één geluidaandachtsgebied liggen. In dat geval moet bij de vaststelling van een hogere waarde, onderzoek worden gedaan naar de effecten van de cumulatie van alle geluidbronnen tezamen.

Bepalen aandachtsgebied

Bij nieuwe ontwikkelingen nabij een geluidbron moet worden onderzocht of het project is gelegen binnen het aandachtsgebied van de geluidbron. De omvang van geluidaandachtsgebieden dient te worden berekend conform Bijlage IVc bij artikel 3.5 van de Omgevingsregeling. Daarbij is van belang dat lokale spoorwegen die zijn aangewezen bij omgevingsverordening, rijkswegen, provinciale wegen, hoofdspoorwegen en industrieterreinen een geluidproductieplafond (GPP) hebben. Voor lokale wegen is bepaald dat de basisgeluidemissie (BGE) uiterlijk 2026 moet zijn vastgesteld. Het geluidsaandachtsgebied wordt bepaald aan de hand van een GPP dan wel BGE.

Op basis van artikel 17.5 van de Omgevingsregeling geldt er overgangsrecht voor gevallen waarin nog geen BGE is vastgesteld. In dergelijke gevallen strekt het aandachtsgebied zich (aan weerszijden van de weg) tot de volgende afstand gemeten vanaf de rand van de (spoor)weg:

- 100 meter bij wegen, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u of minder geldt;
- 200 meter bij wegen, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt;
- 350 meter bij gemeentewegen, bestaande uit drie of meer rijstroken;
- 200 meter bij lokale spoorwegen, bestaande uit een of twee sporen;
- 350 meter bij lokale spoorwegen, bestaande uit drie of meer sporen.


De GPP van rijkswegen, provinciale wegen, hoofdspoorwegen en industrieterreinen zijn verzameld en raadpleegbaar in de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG).

Toetsing project

In bijlage 9 is het rapport van het wegverkeerslawaaionderzoek toegevoegd. Daarin is het volgende opgenomen:

Voor wegverkeerslawaaionderzoek is de ontwikkeling gelegen binnen de geluidaandachtsgebieden van de Akeleilaan, Hortensialaan, Alsemiaan, Lelielaan, Liatrislaan, Chrysantlaan, Geraniumlaan, Primulalaan, Petunialaan, Burgemeester Mollaan, ventweg van de Burgemeester Mollaan en Spirealaan. Het plan is ook gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de rijkswegen A2 en N2 van Eindhoven richting Venlo tussen knooppunt De Hogt en knooppunt Leenderheide.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dienen ter bepaling en toetsing van de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige gebouwen ook relevante wegen met een verkeersintensiteit



van minder dan 2.500 mvt/etm beschouwd te worden.

Voor de gemeentewegen geldt dat het geluid op de gevels van de nieuwe woningen de standaardwaarde van 53 dB met maximaal 4 dB overschrijdt. De grenswaarde van 70 dB wordt nergens overschreden.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de standaardwaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet doeltreffend. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de standaardwaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve eveneens niet doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard.

Het gecumuleerd geluid op de gevels van de beoogde nieuwe woningen bedraagt minimaal 50 dB en maximaal 59 dB. Volgens de methode Miedema (zie tabel 4.3 in bijlage 9) kan het gecumuleerd geluid voor toetspunten 10 tot en met 14 en toetspunten 21 en 22 worden gekwalificeerd als “redelijk”. Voor alle overige toetspunten kan het gecumuleerde geluid worden gekwalificeerd als “matig”.


De gecumuleerde geluidbelasting is 2 dB of hoger dan de geluidbelasting ten gevolge van de te toetsen geluidbronsoorten. Dit betekent dat in het kader van de aanvaardbaarheid compenserende maatregelen getroffen dienen te worden. In onderliggende rapportage is verder ingegaan op het gezamenlijk geluid, geluidwering gevels en het betrekken van geluidluwe gevels.

De nieuwe woningen worden beoogd in het geluidaanachtsgebied van gemeentewegen en rijkswegen. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de geluidsemissie van de bedrijfsactiviteiten in het onderliggende winkelpand ook meegenomen in de berekening voor het gezamenlijk geluid. Het gezamenlijk geluid op de gevels van de beoogde nieuwe woningen bedraagt maximaal 59 dB.

Met een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels zal aangetoond (moeten) worden dat aan de voornoemde nieuwbouweis kan worden voldaan. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (volgens een nader onderzoek) is vervolgens een aanvaardbaar geluidbinnenniveau gewaarborgd.

Hierbij moet eveneens rekening gehouden worden met de overschrijding ten gevolge van het industrielawaai, behandeld in het gelijktijdig opgestelde rapport “Akoestisch onderzoek industrielawaai Hortensialaan te Waalre” (bijlage 10). Hieruit blijkt namelijk dat ter hoogte van toetspunt 7 en 8 aan de oostgevel niet kan worden voldaan aan de geluidsgrensvoorwaarden van 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) behorende bij stap 3 van het stappenplan uit de VNG-uitgave.

Om toch woningbouw te kunnen realiseren is het mogelijk om ter plaatse van deze toetspunten 7 en 8 een “niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen” volgens artikel 5.78y, lid 1 van het Bkl toe te passen. Een “niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen” is een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke



doorgang of een uitwendige scheidingsconstructie die borgt dat het geluid op de te openen delen die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan de grenswaarde.

Aangezien voor onderhavige woningen betreffende wegverkeerslawaai de standaardwaarde wordt overschreden ter plaatse van de noord- en oostgevels, en betreffende industrielawaai de geluidgrenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) conform volgens stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave ter plaatse van gevels in meerdere windrichtingen worden overschreden dient het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel te worden betrokken.

In overeenstemming met de aanvullende voorwaarden uit het geluidbeleid van de gemeente Waalre, dient iedere afzonderlijke woning te beschikken over een geluidluwe gevel. Bij het indelen van de woningen dient rekening gehouden te worden met het beschikbaar zijn van tenminste één geluidluwe gevel per woning. Op dit moment is nog niet bekend wat de indeling van de woningen gaat worden.

Conclusie

Uit de rekenresultaten voor wegverkeerslawaai als industrielawaai kan worden geconcludeerd dat voor beide geluidbronsorten ter hoogte van toetspunten 10 tot en met 14, en toetspunten 21 en 22 wordt voldaan aan de standaardwaarden. Voor wegverkeerslawaai is dat de standaardwaarde van 53 dB. Voor industrielawaai is dat de geluidgrenswaarden van 50 dB(A) etmaalwaarde volgens stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave. Dit betekent dat de gevels ter hoogte van bovenstaande toetspunten kunnen worden gekwalificeerd als geluidsluw. Bij het indelen van de woningen dient dan wel strikt rekening gehouden te worden met het beschikbaar zijn van tenminste één geluidluwe gevel per woning, bij voorkeur aan de hoofdslaapkamer.

Een geluidluwe gevel kan gecreëerd worden door in de gevel aan de geluidluwe zijdes een te openen raam aan te brengen. Een andere optie is om de betreffende woningen aan de geluidbelaste zijde te voorzien van een afgesloten balkon. Geadviseerd wordt om de gekozen oplossing ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente Waalre.

Als door keuzes van de indeling (een aantal van) de nieuwe woningen niet zondermeer kunnen beschikken over een geluidluwe gevel, kan worden gereduceerd tot de standaardwaardes middels één van de in paragraaf 4.5 (bijlage 9) genoemde principeoplossingen.

Geadviseerd wordt om de toepassing van de gewenste oplossingen voor zowel het creëren van geluidluwe gevels, als de gevelbelasting ten gevolge van industrielawaai te verlagen in een vroeg stadium af te stemmen met de controlerende instantie. Als iedere woning kan beschikken over ten minste één te openen geluidluw geveldeel, wordt voldaan aan de eisen conform het geluidbeleid.

5.9 Geluid door activiteiten

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang dat geluidgevoelige functies (zoals woningen) niet aan te veel geluidbelasting worden blootgesteld. Geluid kan afkomstig zijn van (spoor)wegen, industrieterreinen en andere activiteiten. In de vorige paragraaf is ingegaan op geluid afkomstig van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrieterreinen. In deze paragraaf komt geluid vanwege activiteiten aan bod.

Bij een nieuwe ontwikkeling moet rekening worden gehouden met het geluid van activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Dat geldt voor het toestaan van activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen, maar ook andersom ook voor het mogelijk maken van geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte. Van belang is dat enerzijds de geluidbelasting ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is en blijft, anderzijds dat de gebruiksruimte van activiteiten in beginsel ongemoeid wordt gelaten.

Voor de beoordeling van geluidhinder afkomstig van activiteiten moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidhinder, namelijk:

- Geluidhinder afkomstig van één of meerdere activiteiten op een locatie (directe hinder);
- Maximale geluidhinder; dit zijn de piekniveaus die optreden als gevolg van activiteiten op een locatie.


In Artikel 5.65 Bkl zijn voor geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten zoals windturbines of militaire activiteiten, standaardwaarden en grenswaarden opgenomen voor het toelaatbare geluid op een geluidgevoelig gebouw en in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen. Deze waarden zijn van toepassing op nieuwe geluidbelastende activiteiten, maar omgekeerd ook op het toevoegen van nieuwe geluidgevoelige objecten nabij een geluidbelastende activiteit.

Toetsing project

In bijlage 10 is het rapport van het industrielawaai onderzoek bijgevoegd. Daarin is het volgende opgenomen:

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (verder: VNG-uitgave) uitgebracht. In deze VNG-uitgave is een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een 'rustige woonwijk'. De omgeving van het projectgebied kan echter aangemerkt worden als gebiedstype 'gemengd gebied' waardoor de richtafstand met één afstandsstap kan worden verlaagd. Voor een supermarkt resulteert dit in een richtafstand van 0 meter.

In onderhavig onderzoek is de huidige akoestische situatie beoordeeld na de voorgenomen ontwikkeling. Daartoe omvat het onderzoek de geluiduitstraling van alle mogelijke (bedrijfs)activiteiten van voornoemde Jumbo. Bovendien is de indirecte hinder beschouwd vanwege het verkeer van en naar de bedrijfslocatie volgens de 'Circulaire Indirecte Geluidhinder' d.d. 29 februari 1996.




Er wordt van uitgegaan dat de geluidstraling ten gevolge van overige activiteiten (in pandig en stemgeluid op de parkeerplaats) niet relevant c.q. maatgevend is en daarom niet hoeft te worden beschouwd. In eventuele horecagelegenheden en overige detailhandel in de commerciële ruimtes is uitsluitend sprake van rustige achtergrondmuziek (bijvoorbeeld restaurant). Interne geluidwering of geluidstraling van interne activiteiten zullen voor deze bedrijven daarom niet nader worden beoordeeld. Tevens wordt ervan uitgegaan dat de geluidstraling ten gevolge van stemgeluid op mogelijke kleinschalige terrassen van eventuele horecagelegenheden ook niet relevant c.q. maatgevend is en daarom niet hoeft te worden beschouwd.

Het (tijdelijk) omgevingsplan gemeente Waalre is van toepassing op de Jumbo. Het parkeerterrein rondom het planvoornemen zal, net zoals in de huidige situatie, voornamelijk door bezoekers van de supermarkt worden gebruikt, maar is openbaar gebied en behoort in akoestisch zin niet tot de bedrijfslocatie. Daar het hier echter een ruimtelijke procedure betreft, dienen uitzonderingen, zoals bijvoorbeeld ook de toetsing van piekgeluiden van laad- en losactiviteiten in de dagperiode, wel te worden meegenomen in het kader van toetsing aan een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Alle geluiden moeten dan namelijk worden beschouwd. Daarom worden in dit kader tevens de verkeers- en parkeerbewegingen op de parkeerplaats rondom de herontwikkeling meegenomen.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Uit tussenresultaten is gebleken dat in de nieuwe situatie met open winkelwagenverzamelplaatsen een akoestisch veilige en fysieke leefomgeving niet kan worden gegarandeerd. Daarom is als maatregel opgenomen dat winkelwagenverzamelplaatsen met een overkapping uitgevoerd dienen te worden waarbij een geluiddemping van ten minste 10 dB wordt gerealiseerd. Daarnaast dienen de openingen van de overkapte winkelwagenverzamelplaatsen van de nieuw voorziene woningen af gericht te worden.
- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) op de gevels van de nieuwe voorziene woningen kan worden gesteld dat bij alle gevels kan worden voldaan aan de geluidgrenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 3 van het stappenplan uit de VNG-uitgave.
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) op de gevels van de nieuw voorziene woningen kan worden gesteld dat op bijna alle gevels kan worden voldaan aan de geluidgrenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 3 van het stappenplan uit de VNG-uitgave, waarbij piekgeluiden van aan- en afrijdend verkeer zijn uitgesloten van toetsing. Alleen op toetspunten nabij de laad- en losplaats (toetspunt 7 en 8) vinden overschrijdingen plaats ten opzichte van het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) van ten hoogste 4 dB in de dagperiode veroorzaakt door het gebruik van rolcontainers bij het laden en lossen.
- Aangezien er op de gevels ter hoogte van toetspunt 7 en 8 niet voldaan wordt aan stap 3 uit het stappenplan van de VNG-uitgave dient bij de ontwikkeling rekeningen gehouden te worden met voorzieningen die getroffen moeten worden. Om toch woningbouw te kunnen realiseren is het mogelijk om ter plaatse van deze toetspunten een 'niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen' conform volgens artikel 5.78y, lid 1 van het Bkl toe te passen. Een 'niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen' is een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang of een uitwendige scheidingsconstructie die borgt dat het geluid op de te openen delen die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan de grenswaarde. Omdat de gevel als niet-geluidgevoelig wordt kwalificeert hoeft er niet meer getoetst te worden.
- Bij stap 3 dient door het bevoegd gezag gemotiveerd te worden waarom deze geluidbelasting acceptabel wordt geacht. Daarbij dient ook de cumulatie en het gezamenlijk geluid met eventueel reeds aanwezige



geluidbelastingen te worden betrokken. In het gelijktijdig opgestelde rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Hortensialaan te Waalre' (bijlage 9) worden de geluidcumulatie, het gezamenlijk geluid, en ook geluidwering gevels en het betrekken van geluidluwe gevels nader beschouwd.

- Om te bezien of de supermarkt akoestisch gezien niet wordt belemmerd in haar functioneren, zijn de rekenresultaten ook getoetst aan de geluideisen uit het (tijdelijk) gemeentelijk omgevingsplan. In dit kader zijn zowel piekgeluiden van laad- en losactiviteiten in de dagperiode als de geluiden ten gevolge van voertuig- en parkeerbewegingen op het parkeerterrein uitgezonderd van toetsing. Uit de rekenresultaten blijkt dat de nieuw voorziene woningen geen belemmering vormen voor de activiteiten van Jumbo en dat er kan worden voldaan aan de eisen volgens het (tijdelijk) omgevingsplan gemeente Waalre.
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de bedrijfslocatie kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Conclusie

In het onderzoeksrapport is berekend en inzichtelijk gemaakt wat de geluidsbelasting op de nieuwe voorziene woningen ten gevolge van de Jumbo supermarkt is. Ook is er getoetst aan de gestelde geluideisen. Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat de nieuw voorziene woningen geen belemmering vormen voor de activiteiten van Jumbo volgens het toetsingskader van het (tijdelijk) gemeentelijke omgevingsplan.

Daarentegen blijkt ook dat er een te hoge geluidbelasting op een aantal gevels plaatsvindt volgens het toetsingskader van de VNG-uitgave. Om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving te garanderen en een akoestisch goed woon- en leefklimaat te waarborgen dient door het bevoegd gezag gemotiveerd te worden waarom deze geluidbelasting acceptabel wordt geacht. Daarbij dient ook de cumulatie en het gezamenlijk geluid met eventueel alreeds aanwezige geluidbelastingen te worden betrokken. In het gelijktijdig opgestelde rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Hortensialaan te Waalre' (bijlage 9) worden de geluidcumulatie, het gezamenlijk geluid, en ook geluidwering gevels en het betrekken van geluidluwe gevels nader beschouwd. Zie paragraaf 5.8.


5.10 Geur

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals bij veehouderijen, industrie, horeca en (andere) milieubelastende activiteiten. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient op grond van het Bkl rekening te worden gehouden met de geur door activiteiten op gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt.

Vanwege de inwerkingtreding van de Ow zijn alle geldende bestemmingsplannen binnen een gemeente gezamenlijk het tijdelijke deel van het omgevingsplan geworden, totdat de gemeente één nieuw



gebiedsdekkend omgevingsplan vaststelt. Tot het tijdelijke deel van het omgevingsplan hoort ook de geurverordening, mits de gemeente deze heeft vastgesteld. Tot slot behoort ook de zogenaamde bruidsschat tot het tijdelijke deel omgevingsplan. De bruidsschat bevat onder andere regels over geur door het houden van dieren, andere agrarische activiteiten, geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken en geur door het bereiden van voedingsmiddelen.

In artikel 5.91 Bkl is vastgelegd welke gebouwen in ieder geval als geurgevoelig worden beschouwd (woonfuncties, onderwijsfuncties, gezondheidsfuncties met bedgebied, bijeenkomstfuncties voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties van voorgenoemde functies). Naast de hiervoor genoemde functies, kan het omgevingsplan andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vierde lid, van het Bkl). Ook biedt het Bkl de mogelijkheid om in het omgevingsplan niet alleen gebouwen aan te wijzen als geurgevoelig, maar ook locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vijfde lid, van het Bkl).

Toetsing project

Maakt de ontwikkeling een geurbelastende activiteit mogelijk?

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een geurbelastende activiteit. In de plint van het beoogde gebouw wordt ruimte geboden voor horeca. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan biedt ruimte voor horeca uit ten hoogste categorie 2 (middelzware horeca). In de huidige situatie zijn er twee restaurants met afhaalservice en een snackbar aanwezig. Het is de bedoeling dat de nieuwe situatie ook ruimte biedt voor dit soort horeca-activiteiten.

De bereiding van voedingsmiddelen kan geurhinder met zich meebrengen. In de regels van de Bruidsschat zijn de volgende specifieke voorwaarden opgenomen voor horecabedrijven:

- Emissies naar de buitenlucht dienen (a) ten minste twee meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing te worden afgevoerd; of (b) te worden geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

Boven de horeca in de plint worden woningen gerealiseerd. Uitgangspunt is dat het ontwerp van het gebouw wordt afgestemd op de voorwaarden uit de Bruidsschat. Dat betekent dat het emissiepunt zich op voldoende hoogte zal bevinden of dat een doelmatige ontgeuringsinstallatie wordt gerealiseerd. Op die manier worden hindersituaties ter plaatse van bestaande en toekomstige woningen voorkomen.

Maakt de ontwikkeling een geurgevoelige functie mogelijk?


Het project maakt woningen mogelijk, die volgens het Bkl geurgevoelig zijn. Hierna wordt dan ook getoetst of geur van activiteiten in de omgeving van invloed is op het woon- en klimaat ter plaatse van het projectgebied en of geurbelastende activiteiten met gebruiksruimte eventueel in hun belangen worden geschaad.

Geurbelasting zuiveringstechnische werken

Het projectgebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Geur van zuiveringstechnische werken is dan ook niet aan de orde.

Geurbelasting agrarische bedrijven

Het projectgebied ligt op ruime afstand van een agrarisch bedrijf met of zonder vee. Het dichtstbijzijnde perceel



is van een paardenhouderij op 1,76 kilometer.

Geur van overige activiteiten

Naast voorgenoemde specifieke gevallen kan geur ook veroorzaakt worden door bijvoorbeeld een horeca-gelegenheid of bedrijvigheid (bijvoorbeeld voedingsmiddelenindustrie of mengvoederindustrie). Hiervoor gelden in beginsel geen landelijke regels (Bkl), maar een gemeente is vrij om hier zelfs regels over op te nemen.

Bedrijven

Het bedrijventerrein Voldijn ligt op ongeveer 80,5 meter van het projectgebied en staat bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toe, waar volgens de regels van het bestemmingsplan (thans omgevingsplan) bedrijven en/of bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan met een richtafstand van maximaal 100 meter ten behoeve van geur. Dat betekent dat zich hier geen bedrijven mogen vestigen met een forse geurbelasting, zoals de voedingsmiddelenindustrie of mengvoederindustrie. Deze bedrijven zijn dan ook niet op het bedrijventerrein aanwezig.

In de huidige situatie liggen de woningen aan de Primulalaan direct tegen het bedrijventerrein aan. Deze woningen zijn maatgevend. De nieuwe woningen binnen het projectgebied komen verder van het bedrijventerrein te staan.

Horeca

Zoals hiervoor toegelicht wordt in de plint van het nieuwe gebouw ruimte geboden voor horeca, waarbij het uitgangspunt is dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Bruidsschat. Op die manier wordt geurhinder ter plaatse van de toekomstige woningen voorkomen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is het gelet op het aspect geur verantwoord om de functie wonen aan de projectlocatie toe te delen.

5.11 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (paragraaf 5.1.2)

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar (ofwel 10^{-6}). Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening

gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het PR gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Ow is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Kwetsbare functies

Bij de beoordeling van de hiervoor beschreven risico's wordt uitgegaan van een onderscheid in zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen, beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties en beperkt kwetsbare locaties. Of een bepaald gebouw of een bepaalde locatie is aan te merken als één van voornoemde gebouwen of locaties volgt uit het Bkl (Bijlage IV). Gebouwen met een woonfunctie zijn kwetsbare gebouwen, net als onder andere gebouwen met een kantoor- of onderwijsfunctie. Basisscholen, kinderdag- verblijven en gebouwen met 24-uurszorg zijn voorbeelden van zeer kwetsbare gebouwen. Deze indeling is gemaakt op basis van de volgende afwegingen:

- hoeveel personen zijn in dat gebouw c.q. op die locatie gelijktijdig aanwezig?
- wat is de aanwezigheidsduur van die personen?
- in hoeverre zijn die personen in staat zichzelf in veiligheid te brengen bij een incident.

Het realiseren van zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties is niet mogelijk binnen een plaatsgebonden risicocontour. Voor het overige geldt dat rekening dient te worden gehouden met de relevante plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden. Dat vraagt om een afweging en motivering

(verantwoording) bij het wijzigen van het omgevingsplan.

Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Toetsing project

Met dit project wordt niet voorzien in een nieuwe risicovolle activiteit. Wel wordt een kwetsbare gebouw (functie wonen) mogelijk gemaakt. Daarom is het van belang om af te wegen of ten aanzien van die nieuwe woningen een voldoende veilige omgeving kan worden geboden gelet op externe veiligheidsrisico's. Met behulp van de kaart 'Veiligheidsinformatie milieubelastende activiteiten' kan in beeld worden gebracht welke risicobronnen zich in de omgeving van het projectgebied bevinden. Daarbij wordt gekeken naar risicovolle inrichtingen, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en transportroutes over land (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



Figuur 5.6: uitsnede kaart Veiligheidsinformatie milieubelastende activiteiten van Atlas Leefomgeving (bron: Ministerie IenW – Register externe veiligheid, 2023), met projectgebied blauw omcirkeld.

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het projectgebied komen geen risicovolle inrichtingen voor met impact op het projectgebied.

Wel is aan de Petunialaan op het bedrijventerrein Voldijn opslag van oxiderend verstikkend gas aanwezig. Het projectgebied ligt niet binnen de PR10⁶-contour van de tank. Het projectgebied bevindt zich niet binnen dat explosieaandachtsgebied.

Buisleidingen

Op ongeveer 2 kilometer ten zuidoosten van het projectgebied loopt een buisleiding van Gasunie waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het projectgebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour of het brandaandachtsgebied van de buisleiding. De buisleiding is dan ook niet relevant voor de omgevingsveiligheid binnen het projectgebied.

Transport gevaarlijke stoffen over land

In de omgeving komen geen vaar- of spoorwegen voor. Op 550 meter ten noorden van het projectgebied ligt de rijksweg A2 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het projectgebied is niet gelegen binnen het brandaandachtsgebied of explosieaandachtsgebied. De weg heeft geen gifwolkaandachtsgebied.

Bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid

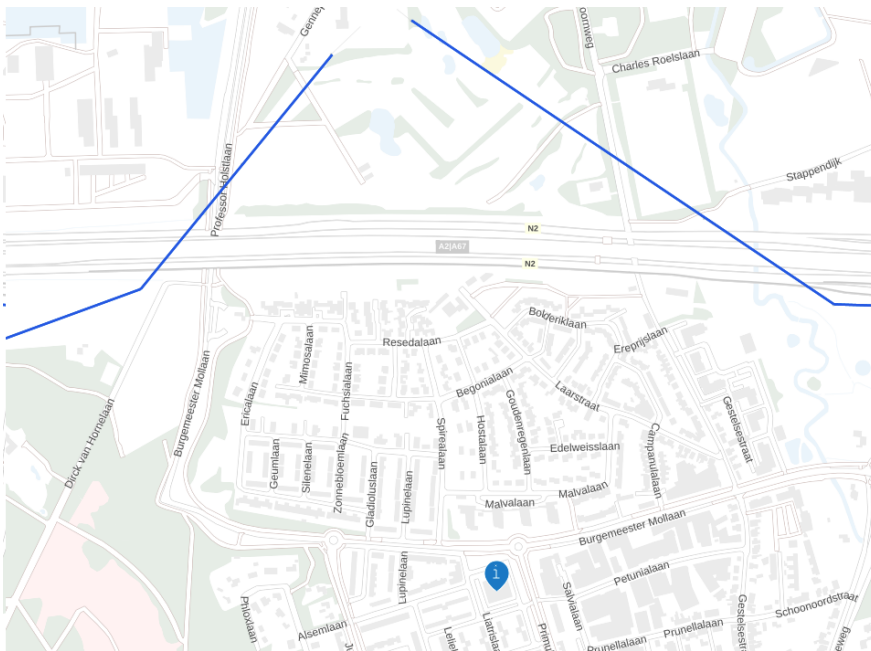
Voor de volledigheid wordt kort ingegaan op de bestrijdbaarheid van calamiteiten binnen het projectgebied, de bereikbaarheid van het projectgebied en de zelfredzaamheid van personen binnen het projectgebied. Vanwege de relatief grote afstand tot relevante risicobronnen (ligging buiten brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied) wordt geen aandacht besteed aan de bestrijdbaarheid aan de risicobron zelf, aangezien de bestrijdbaarheid afhankelijk is van het ongeval scenario. Het is niet nodig om bouweisen te stellen vanwege een omgevingsveiligheidsrisico.

De bereikbaarheid van het project voor hulpdiensten is goed. De locatie is via de Eindhovenseweg en de Burgemeester Mollaan goed bereikbaar voor een ambulance. De brandweerkazerne Waalre ligt op 6 minuten rijden van het projectgebied, waardoor de brandweer snel ter plaatse kan zijn. De locatie ligt in een bestaande woonbuurt waar al voldoende bluswatervoorzieningen beschikbaar zijn.

Binnen het projectgebied worden geen woningen mogelijk gemaakt voor verminderd zelfredzame personen. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig volgens instructies bijvoorbeeld via NL-Alert of het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem (WAS) te handelen. Vanwege de ligging aan de rotonde van de Burgemeester Mollaan en de Petunialaan is het goed mogelijk om in verschillende windrichtingen te vluchten, weg van de calamiteit.

Hoogspanningsleidingen

Op een ruime 800 meter afstand, bevindt zich een bovengrondse hoogspanningslijn. Deze afstand is dermate dat het geen belemmering vormt voor de ontwikkeling of waarvoor de ontwikkeling een belemmering is.



Figuur 5.7: uitsnede bovengrondse hoogspanningslijnen met rekenafstand (bron: Atlasleefomgeving, 2024)

Conclusie

Gelet op het voorgaande is het vanuit het oogpunt omgevingsveiligheid aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de projectlocatie toe te delen.

5.12 Schaduwhinder en windhinder

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet worden aangetoond dat er bij een nieuwe ontwikkeling geen sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor het windklimaat in de directe omgeving en de bezonnings situatie ter plaatse van eventueel aanwezige bestaande woningen. De rijksoverheid heeft voor deze aspecten van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom hebben gemeenten de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan een gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

5.12.1 Schaduwhinder

Nieuwbouw kan zorgen voor toename van schaduw op omliggende panden, wat kan zorgen voor een negatieve impact op het woongenot. Gemeente Waalre heeft nog geen beleid vastgesteld voor wat betreft bezonning en nadelige schaduwwerking op omliggende woningen. In het geval een gemeente niet over dergelijk beleid beschikt, dan kunnen de algemeen gehanteerde TNO-richtlijnen worden toegepast voor het beoordelen van de effecten van beschaduwing. TNO kent een lichte en een strenge norm:

- de lichte TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;
- de strenge TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht.

Toetsing project

De dichtstbijzijnde woningen ten noorden van het projectgebied liggen op 50 meter aan de Malvalaan (plan: Renovatie & Optopping Malvalaan (Aalst)). Dit is ruim voldoende afstand om geen schaduwhinder van de nieuwe ontwikkeling te ondervinden.

De woningen ten westen van de projectlocatie aan de Alsemlaan en de Akeleilaan kunnen door hun ligging geen schaduw op de vensterbanken krijgen door de nieuwe ontwikkeling.

Het enige gebouw dat in de ochtend schaduw zou kunnen ontvangen is het kinderdagverblijf. Hier is de functie wonen niet toegestaan, dus kan schaduwhinder geen negatieve impact op het woongenot hebben.

5.12.2 Windhinder

Nieuwbouw kan vanwege de positionering en bouwhoogte veranderingen teweegbrengen in het lokale windklimaat. Gemeente Waalre heeft nog geen beleid vastgesteld voor wat betreft windhinder.

In het geval een gemeente niet over dergelijk beleid beschikt, kan voor het beoordelen van het lokale windklimaat op loop- en verblijfsniveau de algemeen gehanteerde norm NEN 8100 ('Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving') worden toegepast. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen windhinder en windgevaar. De norm werkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. Voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) is aangegeven of het windklimaat slecht, matig of goed is. In deze norm zit een beslismodel dat aangeeft wanneer een windonderzoek nodig kan zijn:

- gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek is nodig;
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is;
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is.

Toetsing project

Er is hier sprake van een onbeschut liggend gebouw van tussen de 15 en 30 meter, zodat het oordeel van een windhinderdeskundige noodzakelijk is om te beoordelen of er uitgebreider onderzoek noodzakelijk is.

De mate van hinder rond het plan zal zeer beperkt zijn: het volume heeft een goede opbouw met een lage zuidwestzijde. Het enige punt waar wat meer hinder te verwachten is (maar zeker niet slecht voor doorlopen) is bij de entree van de appartementen aan de noordgevel. Deze ligt ongunstig bij de hoge hoek van het gebouw. Dit zou eventueel opgelost kunnen worden door de entree wat verdiept in de gevel te plaatsen (Peutz, 12-2-2024).

Conclusie

Schaduw- en windhinder vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

5.13 Cultureel erfgoed

Cultureel erfgoed omvat archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap en dergelijke. De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van een rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Ow opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal door vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan.

5.13.1 Archeologie


Gemeente Waalre heeft in het bestemmingsplan 'Aalst' (tijdelijk deel omgevingsplan Waalre) een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Aan die dubbelbestemming zijn regels gekoppeld die bepalen dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch onderzoeksrapport benodigd is bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter.

Beoordeling archeologie

Conform het gemeentelijke archeologiebeleid dient bij het afwijken van het omgevingsplan rekening gehouden te worden met de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Daartoe moet feitelijk archeologisch onderzoek plaatsvinden totdat in voldoende mate is vastgesteld wat de aanwezige archeologische waarden in het projectgebied zijn.

Het projectgebied heeft volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart een hoge archeologische verwachting. Hier is archeologisch onderzoek noodzakelijk als er bodemingrepen zijn voorzien met een grotere omvang dan 500 m² én die dieper gaan dan 30 centimeter. Er zijn verder geen aanwijzingen voor verstoringen. Dit geldt ook voor het huidige gebouw waarvan niet duidelijk is hoe diep dit gefundeerd is. Dit zal eerst nagezocht moeten worden. In bijlage 11, adviseert het ODZOB dan ook om een archeologisch bureauonderzoek uit te voeren in het kader van de geplande ontwikkeling waarmee duidelijk wordt wat de mogelijk aanwezige archeologische waarden zijn en in welke mate het projectgebied al verstoord is (nazoeken bouwdossier).

Archeologisch bureauonderzoek



Uit het archeologisch bureauonderzoek is naar voren gekomen dat er een lage verwachting voor het Paleolithicum en Mesolithicum en een hoge verwachting voor de perioden Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd.

Binnen het projectgebied is in de jaren '80 van de vorige eeuw een gedeelte van het huidige winkelcentrum gebouwd. Dit oude gedeelte wordt gesloopt ten behoeve van het projectvoornemen, het nieuwe deel dat recent is gebouwd, blijft staan (supermarkt). Onder het oude deel is een kruipruimte en poerfundering aanwezig, volgens de bouwhistorische tekeningen tot een diepte van 1,10 tot 1,40 m -mv. De diepte van de fundering van de toekomstige nieuwbouw is nog niet bekend, maar een kelder zal niet worden gerealiseerd. Daarnaast komt de nieuwbouw op vrijwel dezelfde locatie als de huidige bebouwing.

Geadviseerd wordt om de locatie van de huidige bebouwing uit de jaren '80 tot 1,10 -mv vrij te geven. Binnen het overige gedeelte van het projectgebied, waar niet zal worden gegraven, kan de dubbelbestemming archeologie behouden blijven. Ook onder de 1,10 m -mv op de locatie van de bebouwing uit de jaren '80 kan de dubbelbestemming archeologie blijven. Het gedeelte in het noordoosten van het projectgebied, waar een sanering heeft plaatsgevonden tot 5 m -mv, kan volledig worden vrijgegeven.

Wanneer tijdens de realisatie van de nieuwbouw op de locatie van het huidige winkelcentrum de bodem toch dieper dan 1,10 m -mv moet worden verstoord, wordt een vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding geadviseerd. Als de bodem van het overige deel binnen het projectgebied (met uitzondering van het gesaneerde deel) in de toekomst verstoord gaat worden, wordt hier een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek geadviseerd.

In bijlage 12 is het volledige bureau onderzoek opgenomen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening gehouden met het aspect archeologie en vormt dit aspect geen belemmering voor de ontwikkeling. Daarbij wordt aanbevolen het advies (archeologische begeleiding) op te volgen.

Vanuit het oogpunt archeologie is het aanvaardbaar de betreffende activiteiten op de locatie uit te voeren.

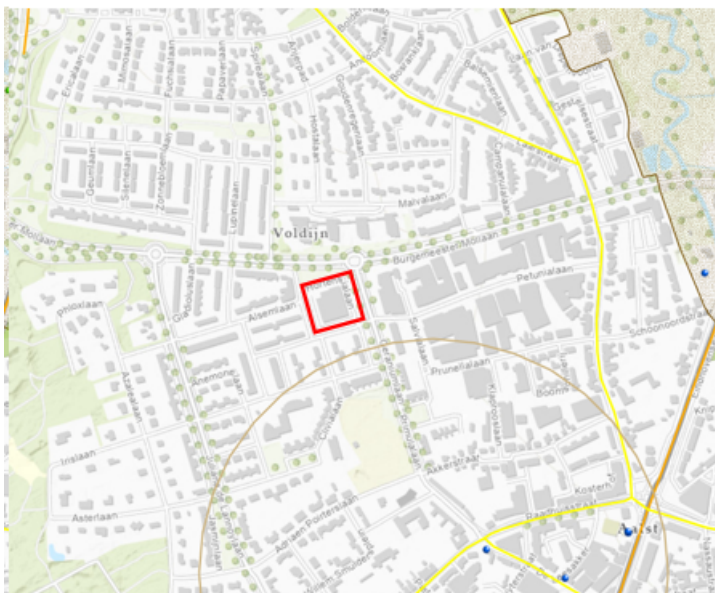
5.13.2 Cultuurhistorie en monumenten

Toetsing project



Figuur 5.8: uitsnede kaart 2 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant, met het projectgebied rood omkaderd (bron: Regels op de kaart)


Binnen het projectgebied komen geen gronden of objecten voor die zijn aangewezen als Rijksmonument of gemeentelijke monument. Ook ligt het projectgebied niet binnen een volgens de provinciale TAM-omgevingsverordening aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebied. Ten slotte ligt het gebied niet binnen een als zodanig in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan aangewezen beschermd stad- of dorpsgezicht.



Figuur 5.9: uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant, met het projectgebied rood omkaderd (bron: Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024)

Uit bovenstaande uitsnede van de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat binnen het projectgebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten voorkomen.

Conclusie



Gelet op het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening gehouden met het aspect cultuurhistorie en vormt dit aspect geen belemmering voor de ontwikkeling. Vanuit het oogpunt cultuurhistorie is het aanvaardbaar de betreffende activiteiten op de locatie uit te voeren.

5.14 Bodem

Uit de Ow volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Ow is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Toetsing project

Met dit project worden woningen mogelijk gemaakt boven op een commerciële plint waar in de huidige situatie alleen de commerciële functies gevestigd zijn. In de regels van het omgevingsplan 'Aalst' is binnen de functie gemengd ook wonen uitsluitend op de verdieping toegestaan. In de beoogde situatie worden de woningen boven op de commerciële plint gerealiseerd. Dit is volgens het tijdelijk deel van het omgevingsplan al toegestaan. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening gehouden met het aspect bodem en vormt dit aspect geen belemmering voor de ontwikkeling. Vanuit het oogpunt bodem is het aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de projectlocatie toe te delen.

5.15 Water

Bij verlening van een omgevingsvergunning voor een bopa wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen en dienen voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder te worden betrokken. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Voorbeelden zijn:

- watercompensatie in verband met toenemende verharding;
- waterkwaliteit, bebouwing niet wenselijk in verband met waterwinning;
- bebouwing in werkingsgebieden van keringen en andere waterstaatswerken;
- waterketen, relatie met de afvoer van afvalwater, (Industriële) lozingen en of lozing oppervlaktewater.

Voor een aantal specifieke rijksbelangen stelt het Bkl aanvullende instructieregels. Deze zijn:

- bescherming van primaire waterkeringen (artikel 5.38 Bkl);
- behoud waterveiligheid kust (artikel 5.40 Bkl);
- behoud waterveiligheid grote rivieren (artikel 5.46 Bkl);
- IJsselmeergebied (artikel 5.49 Bkl).

De waterschapsverordening bevat regels specifiek gericht op het watersysteem en waterstaatswerken binnen het beheergebied van een waterschap. Hieraan zal de bopa-activiteit moeten worden getoetst. Mogelijk zijn er ook watergerelateerde instructieregels opgenomen in de provinciale omgevingsverordening waarmee rekening gehouden moet worden.

In de aanvraag zal moeten worden beschreven welke mogelijke gevolgen een bopa-activiteit heeft voor het aspect water en welke maatregelen zullen worden getroffen om deze gevolgen zoveel mogelijk te beperken. Als water een belangrijk aspect is voor een bopa-activiteit wordt geadviseerd om het waterschap te raadplegen.

Waterberging

In de 'Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater gemeente Waalre' (2-12-2023) is bij vervangende nieuwbouw bepaald (artikel 2a, lid 4 sub c) dat bij het realiseren van een bouwwerk en verharding er een inspanningsverplichting geldt om het hemelwater dat hierop valt, indien mogelijk, op eigen perceel te bergen en te infiltreren. Bij vervangende nieuwbouw op een perceel waar al verharding aanwezig was, geldt als inspanningsverplichting een streven om voor al het nieuw verhard oppervlak een waterberging te realiseren met een capaciteit van 40 liter per vierkante meter verhard oppervlak.

Bij initiatieven met nieuw en/of vervangend verhard oppervlak groter dan 500 m² verhard oppervlak is het verplicht om een geohydrologisch onderzoek naar de doorlatendheid van de bodem uit te laten voeren (artikel 2b, lid 3).

Toetsing project

Het projectgebied bevindt zich in het beheergebied van het waterschap De Dommel.

Veiligheid en waterkeringen

Binnen het projectgebied lopen geen watergangen. Ook bevindt het projectgebied zich niet binnen de beschermingszone van watergangen. Het projectgebied is tevens ook niet gelegen binnen de beschermingszone van waterkeringen, zie onderstaande figuur 5.10.

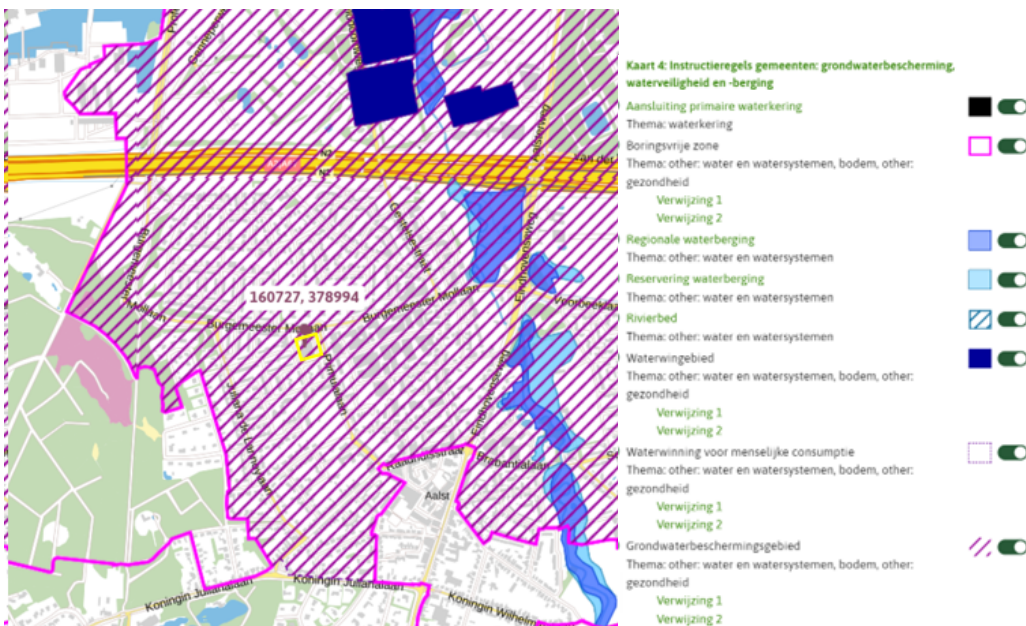


Figuur 5.10: uitsnede legger De Dommel

Grondwaterbeschermingsgebied

Het projectgebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Volgens artikel 3.31, sub f mogen grond- of funderingswerken op/dieper dan 3 meter onder maaiveld uitgevoerd worden, wanneer

1. na de graafwerkzaamheden de bodem zodanig hersteld wordt dat de weerstand biedende werking van de bodem behouden blijft; en
2. voor het inbrengen van palen alleen gebruik gemaakt wordt van:
 - a. grondverdringende gladde geprefabriceerde palen zonder verbrede voet;
 - b. in de grond gevormde palen waarbij een hulpbuis wordt gebruikt die niet plaatselijk verbreed is of grondverdringend wordt ingebracht; of
 - c. schroefpalen.

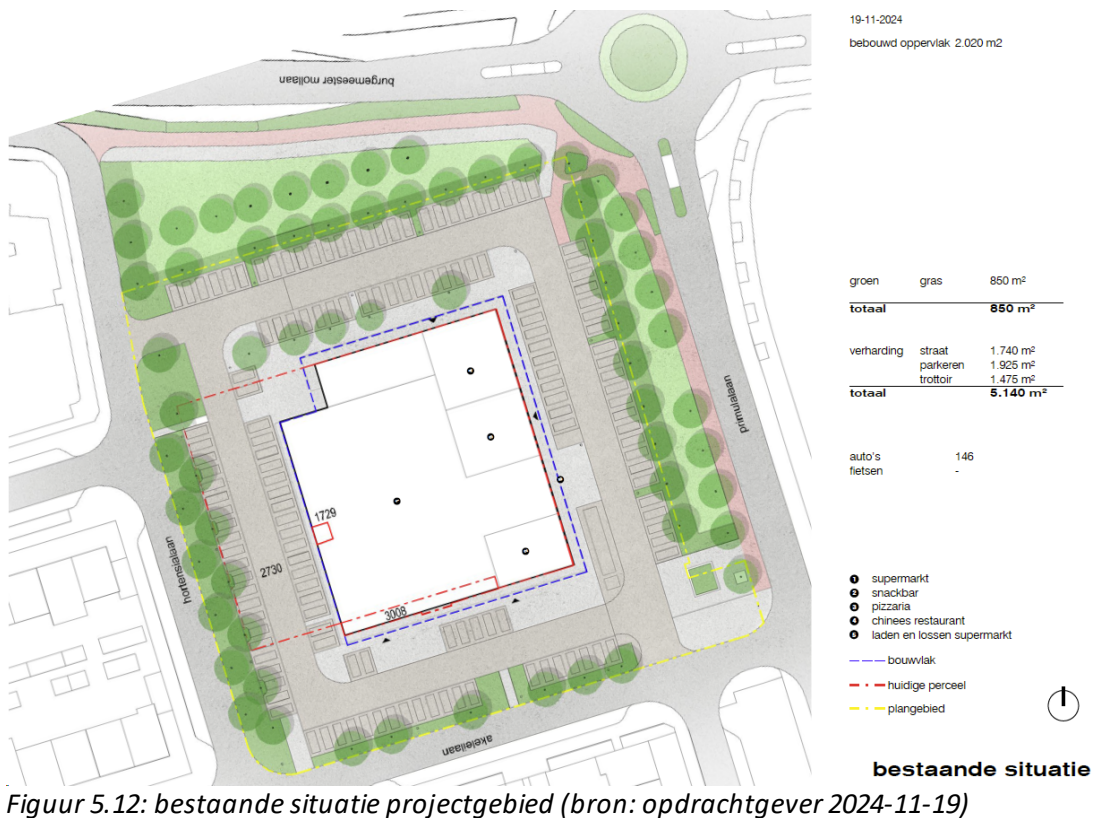


Figuur 5.11: uitsnede kaart 4 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant, met het projectgebied geel omkaderd

(bron: Regels op de kaart)

Waterkwantiteit

De huidige verharding is 2.020 m² bebouwd oppervlak en 5.140 m² verharding aan bestrating en parkeerplekken (totaal 7.160 m²). In de nieuwe situatie is een verhard oppervlak aanwezig van 7.000 m². Van het totale verhard oppervlak bestaat 2.350 m² uit bebouwing en 3.390 m² uit gesloten bestrating en parkeerplekken. Ongeveer 1.260 m² bestaat uit half verharde parkeerplaatsen. Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak afnemen met 160 m². Bij de bepaling van het toekomstig verhard oppervlak is het oppervlak aan half verharde parkeerplaatsen als 100% verhard beschouwd.



Figuur 5.12: bestaande situatie projectgebied (bron: opdrachtgever 2024-11-19)

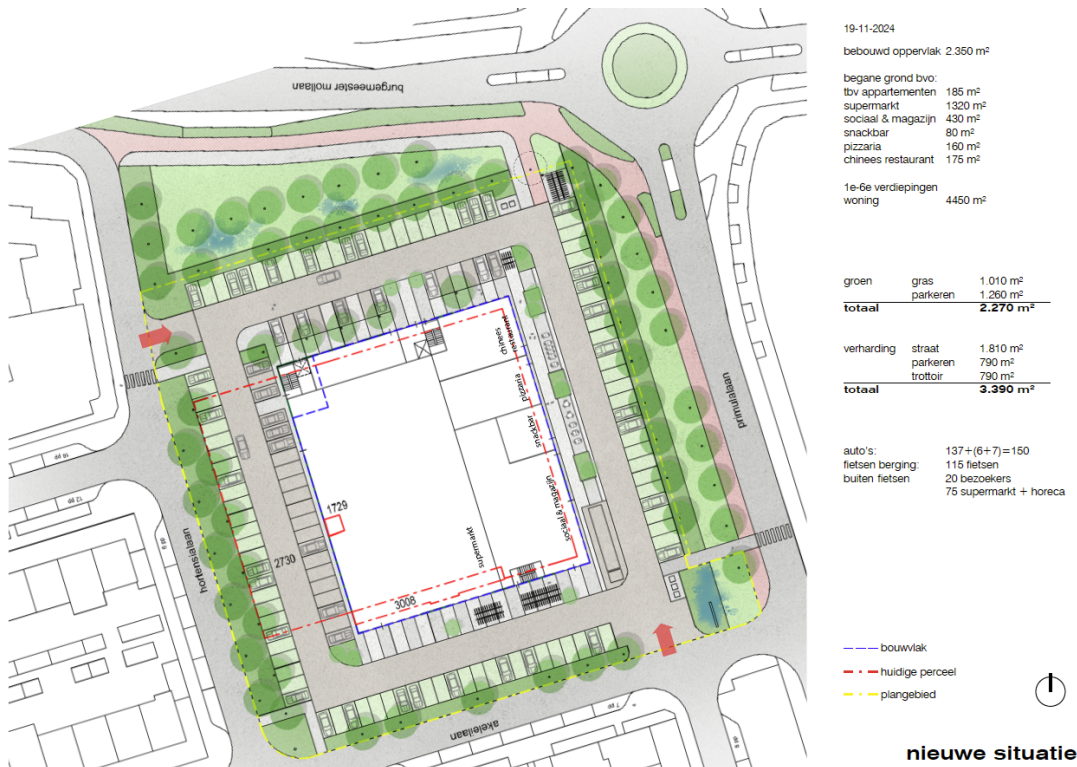
Vanwege de verhardingsafname en ongewijzigde verhardings situatie wordt er vanuit het waterschap geen compensatie geëist. Vanuit de verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater van de gemeente geldt bij het realiseren van een bouwwerk en verharding een inspanningsverplichting om het hemelwater dat hierop valt, indien mogelijk, op eigen perceel te bergen en te infiltreren. Om hieraan te voldoen, hanteert de gemeente bij vervangende nieuwbouw op een perceel waar al verharding aanwezig was, als inspanningsverplichting een waterberging met een capaciteit van 40 liter per vierkante meter verhard oppervlak.

Vanuit deze inspanningsverplichting zal water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen door te vergroenen en water vast te houden (bergen), te infiltreren of vertraagd af te voeren. In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) dan ook gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) ingezameld en verwerkt.

Binnen het projectgebied zal worden ingezet op maatregelen om hemelwater vast te houden, te hergebruiken

of vertraagd af te voeren. Hierbij wordt gedacht aan de aanleg van een groendak op een deel van de toekomstige bebouwing en de aanleg van een waterbergend substraat onder de half verharde parkeerplaatsen.

Door de bestrating onder afschot te leggen kan het regenwater gemakkelijk afstromen naar de half verharde parkeerplaatsen die aan de randen van het projectgebied zijn gelegen. Via de open bestrating wordt het regenwater in het substraat vastgehouden en zal dit uiteindelijk wegzakken in de bodem. Op deze manier wordt het grondwater weer aangevuld.



Figuur 5.13: beoogde nieuwe situatie projectgebied (bron: opdrachtgever 2024-11-19)

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

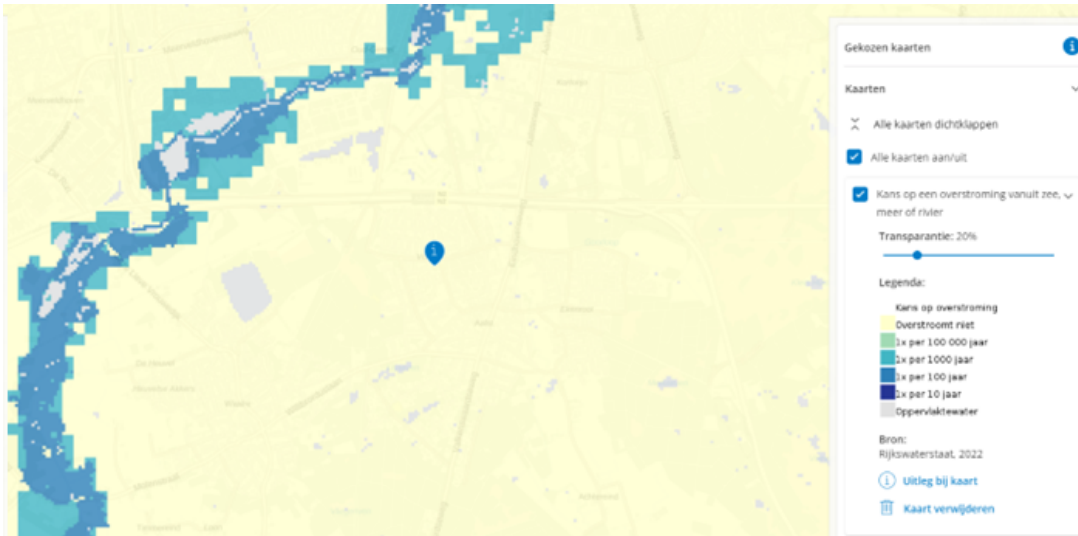
Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Klimaatadaptatie

De locatie is ten opzichte van de vaarweg op voldoende hoogte gelegen. Het maaiveld bevindt zich op circa 20 meter boven NAP. Er is daarom weinig kans op overstromingen ter plaatse van de beoogde ontwikkeling. Door de hoogteligging in combinatie met de groene omgeving is ook de kans op wateroverlast bij hevige neerslag en hittestress klein. Uit de onderstaande figuur blijkt dat het projectgebied niet kan overstromen.



Figuur 5.14: kans op overstroming (projectgebied gemarkeerd) (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

5.16 Duurzaamheid

Vanuit de doelen van de Ow is duurzaamheid een thema waarmee bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een bopa rekening gehouden moet worden. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip waar veel aspecten onder vallen, zoals de energietransitie, mobiliteit en herbruikbaarheid. Met het oog op die doelen moet het project aan het omgevingsaspect duurzaamheid worden getoetst.

Beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw gemeente Waalre

Deze notitie is op 8 maart 2022 vastgesteld. In deze notitie ligt de focus op de nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen. In het belang van de (toekomstige) Waalrese inwoners is het cruciaal dat nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen toekomstgericht en van hoogwaardige kwaliteit worden gebouwd. In de beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw zijn ambities vertaald naar concrete speerpunten en accenten voor de toekomstige nieuwbouw in gemeente Waalre.

Gemeente Waalre heeft in haar beleid twee inhoudelijke speerpunten geformuleerd, deze worden hieronder samengevat:

Thema	Uitgangspunten
-------	----------------

Materialen (circulariteit)	<p>De uitgangspunten voor een circulair gebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande of hernieuwbare materialen o Toepassen van materialen met een zo laag mogelijke milieu-impact (op basis van de MPG) <p>o Woningen zijn levensloopbestendig. Dat wil zeggen dat woningen eenvoudig aanpasbaar zijn op de actuele woonbehoefte</p> <p>o Gebouwen kunnen indien nodig gemakkelijk van functie veranderen of zich aanpassen aan de veranderende behoeften van de gebruiker</p> <p>o Gebouwen zijn losmaakbaar, zodat later onderdelen zijn her te gebruiken.</p>
Energie	<p>De uitgangspunten voor een energiezuinig gebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> o ENG-ambitie o De nieuwbouw kan een deel van de energievraag duurzaam opwekken

Gemeente Waalre wil daarnaast een tweetal aanvullende thema's toevoegen aan haar duurzame nieuwbouwbeleid, namelijk natuur inclusief bouwen en klimaat adaptief bouwen. Deze twee thema's worden bewust minder zwaar aangezet in deze beleidsnotitie, omdat de maatregelen hiervoor vooral betrekking hebben op gebiedsniveau. Deze notitie richt zich op gebouwniveau. Daarom stelt de gemeente geen specifieke eisen voor deze thema's.

Speerpunt materialen (circulariteit)

Circulair bouwen is een strategie die een grote bijdrage gaat leveren aan het reduceren van de milieubelastende effecten van bouwen. Door hier bewust op te sturen dragen we ook bij aan het creëren van een circulaire economie: afval bestaat niet, maar wordt benut voor hergebruik en recycling. Gemeente Waalre wil grondstofkringlopen sluiten. Zo wordt het milieu beschermd en blijven voldoende grondstoffen behouden voor toekomstige generaties.

Speerpunt energie


De gemeente Waalre wil marktpartijen uitdagen om beter te presteren dan de wettelijke eis door een ENG-ambitie na te streven bij nieuwbouw, om zo al voorbereid te zijn op toekomstige wetgeving.

De lange termijn ambitie is de CO₂-emissie van nieuwbouw tot 0 te reduceren. Dat betekent vooral sturen op het terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen. BENG2 is hiervoor de indicator en die willen we naar 0 kWh/m² brengen. Waar het kan worden nieuwe woningen aangesloten op hernieuwbare energiebronnen. En wordt de nog benodigde energie duurzaam opgewekt.

Accent klimaat adaptief bouwen

Gemeente Waalre streeft bij nieuwbouwontwikkeling naar een hydrologisch neutrale situatie, oftewel: één keer in de 70 jaar is het niet mogelijk om het hemelwater (tijdelijk) binnen het projectgebied te bergen, waardoor het hemelwater verspreid afgevoerd moet worden. Open verhardingen of geen verharding kunnen hieraan bijdragen, tevens helpt dit bij het tegengaan van hittestress. Het gemeentelijk rioolplan van gemeente Waalre geeft aanvullend beleid voor het verwerken van hemelwater op of om het projectgebied. Op deze manier wordt wateroverlast beperkt.

Gemeente Waalre moedigt groen op en rond gebouwen aan, omdat dit water vasthoudt wat in droge periodes gebruikt kan worden en bijdraagt aan het tegengaan van droogte. Ook levert groen op en rond gebouwen een



belangrijke bijdrage aan het tegengaan van hittestress.

Accent natuur inclusief bouwen

Bij natuur inclusief bouwen wordt de natuur in en om het gebouw geïntegreerd met het gebouw zelf. Bij nieuwbouwontwikkelingen in de gemeente Waalre wordt waar kan samenhang gezocht met de al bestaande groenstructuren, om zo een 'hoogwaardige' habitat te creëren, of te versterken, van ten minste gebouw gebonden soorten als onder andere huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Dit op zowel horizontale als verticale oppervlakken. 'Hoogwaardige' habitat betekent in deze context dat men voorziet in de behoeften van een soort, mits dit redelijkerwijs kan op het perceel, of met behulp van de directe omgeving. De eisen waaraan gedacht moet worden zijn samengevat in de 4V's: Voedsel, Veiligheid, Voorplantingsmogelijkheden en Variatie.

RVO geeft in een storymap voorbeelden hoe in de praktijk concreet invulling kan worden gegeven aan natuur inclusief bouwen. Maatregelen waaraan gedacht kan worden zijn:

- het plaatsen van vleermuiskasten/neststenen;
- groene daken en gevels;
- het betrekken van binnentuinen en private buitenruimte bij de al aanwezige groenstructuur.

Toetsing beleidsnotitie duurzame nieuwbouw gemeente Waalre

Initiatiefnemer zal bij de herbouwen van het nieuwe gebouw moeten voldoen aan de geldende duurzaamheidseisen van het bouwbesluit en de eisen uit de woningwet die woningcorporaties verplichten om hun bezit te verduurzamen. Er is hier sprake van sloop-nieuwbouw, waardoor de commerciële ruimten en de woningen weer gedurende lange tijd mee kunnen. Op een gedeelte van het dak van gebouw, komt een gezamenlijke tuin met groene voorzieningen.

Toetsing project

Bij de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied wordt op verschillende manieren invulling gegeven aan duurzaamheid.

Klimaatadaptatie

In paragraaf 5.15 is onderbouwd dat voldoende waterbergingsmaatregelen worden getroffen. Door de totale oppervlakte verharding te verkleinen, door het gebruik van half verharde parkeerplaatsen en inrichtingsmaatregelen wordt wateroverlast bij flinke buien tegengegaan.

Energietransitie

Op het zonnige gedeelte van het platte dak boven op de eerste bouwlaag komen zonnepanelen te liggen.

Mobiliteit

Op 1 minuut lopen aan de Burgemeester Mollaan is via de bushalte Spirealaan Busstation Eindhoven binnen 27 minuten te bereiken.

Conclusie

Klimaat adaptieve maatregelen worden genomen, zodat wateroverlast voorkomen wordt. De mogelijke ruimte voor de opwekking van duurzame energie zal gebruikt worden.

5.17 Gezondheid

Doel van de Ow is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Een deel van de hiervoor beschreven omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meest gevallen gaat om gezondheidsbescherming. Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheid bevorderende aspecten een rol spelen zoals een groene leefomgeving, ruimte voor beweging, beschikbaarheid/toegankelijkheid van voorzieningen en sociale cohesie.

Toetsing project

Toegankelijkheid

Door de lift in het gebouw zijn de woningen voor alle doelgroepen beschikbaar.

Zebra-pad en voetpad

In de huidige situatie is een van de in- en uitritten van het projectgebied recht tegenover de kinderdagopvang gesitueerd. In de nieuwe situatie is deze in- en uitrit verschoven en is de stoep voor de kinderdagopvang door middel van een zebra-pad en een voetgangerspad met het projectgebied verbonden. Hierdoor kunnen ouders met hun kinderen veilig te voet oversteken richting de supermarkt en andere commerciële ruimten of eventueel naar een van de nieuwe woningen.



Figuur 5.14: uitsnede huidige situatie (links) en nieuwe situatie (rechts) (bron: Stedenbouwkundigplan De Voldijn, Waalre, 1-12-2023)

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project. Vanuit de Ow de volgende vereisten:

1. de ruimtelijke ontwikkeling mag niet evident financieel onuitvoerbaar zijn, en;
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, moet het kostenverhaal verzekerd zijn.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ziet toe op het saneren van een klein winkelcentrum met een supermarkt en horecagelegenheden binnen bestaand stedelijk gebied om plaats te maken voor een gemengd gebouw met een commerciële plint en zes bouwlagen daarbovenop voor woningen, met in totaal 50 woningen.

Toetsing project

De initiatiefnemer realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

6.2 Kostenverhaal

Als de bopa nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt is kostenverhaal aan de orde. Kostenverhaalplichtige activiteiten zijn opgenomen in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. De bouw van één of meer gebouwen met een woonfunctie behoort tot de kostenverhaalplichtige activiteiten. Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd.

Op grond van artikel 8.14 kan het bevoegd gezag beslissen van het kostenverhaal af te zien. Dit kan in drie gevallen, namelijk als het totaal van de verschuldigde kosten minder dan € 10.000,- bedraagt, er geen verhaalbare kosten bouwrijp maken zijn (als bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van bijlage IV) of de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Toetsing project

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkeling van de voorgenomen ontwikkeling verzekerd is. Het toevoegen van kostenverhaalvoorschriften in de vergunning is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.



Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd of er is sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij realisering van de aangevraagde activiteit(en) sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd.

Voor de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit, nader onderzocht hoofdstukken 4, 5, 6 en 7.

Het projectgebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. In zo'n gebied moet het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen worden. Binnen dit project worden geen functies en activiteiten mogelijk gemaakt die risico's geven voor de kwaliteit van het grondwater. Bij de realisatie wordt geen gebruik gemaakt van schadelijke uitloegbare bouwmaterialen.

Met het programma van minimaal 30% in de sociale huursector, minimaal 51% in de lage en hoge middenhuursector en maximaal 19% in de dure huursector, sluit het project aan op de afspraken in de Regionale Woondeal Zuidoost Brabant.

Met het toestaan van horeca in de plint worden geurveroorzakende activiteiten toegestaan. De horeca zal moeten voldoen aan de voorwaarde uit de Bruidsschat om geurhinder op de geurgevoelige woningen te voorkomen.

