

Aa

**Bestemmingsplan  
Aalst  
Herziening Den Hof**

Toelichting  
Gemeente Waalre

## Colofon

Titel:	Toelichting bestemmingsplan Aalst herziening Den Hof
Auteurs(s):	Frank van der Putten & Roel Mennen
Opdrachtgever:	Van Doormalen Vastgoed b.v.
Projectnaam:	Bestemmingsplan Aalst herziening Den Hof
Projectnummer:	15128 (V07)
Datum:	20 september 2016
Status:	Ontwerp
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E <a href="mailto:contact@accentadviseurs.nl">contact@accentadviseurs.nl</a> I <a href="http://www.accentadviseurs.nl">www.accentadviseurs.nl</a>

Niets gebeurt zomaar.  
Niets is vanzelfsprekend.

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

Vooruit denken en vooruit zien.

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

Accent adviseurs, voor goed

# Inhoudsopgave

	Pagina
<b>1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan	4
1.3 Leeswijzer	5
<b>2 Beleidskader</b>	<b>6</b>
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	11
<b>3 Onderzoek</b>	<b>14</b>
3.1 Archeologie	14
3.2 Waterparagraaf	16
3.3 Milieuaspecten	18
3.4 Verkeer en parkeren	20
3.5 Ondergrondse infrastructuur	21
3.6 Flora en fauna	21
3.7 Bedrijven en milieuzonering	22
<b>4 Juridische planbeschrijving</b>	<b>24</b>
4.1 Inleiding	24
4.2 Planmethodiek en verbeelding	24
<b>5 Financiële uitvoerbaarheid</b>	<b>25</b>
<b>6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>26</b>
6.1 Overleg en inspraak	26
6.2 Verdere procedure	26

## Bijlagen

Bijlage 1: Quicksan Flora en fauna

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Hof 18

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek Michiel de Ruyterstraat 71a

Bijlage 4: Nota van beantwoording inspraakreacties

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Van Doormalen Vastgoed b.v. is eigenaar van winkelruimte aan Den Hof 4-6 in de gemeente Waalre. Er is een plan opgesteld om de indeling van de bestaande supermarkt aan te passen, vanuit de gedachte om meer winkelcomfort te bieden voor de consumenten. Aan de zijde van de parkeerplaats maakt de huidige supermarkt onderdeel uit van de bestaande winkelpassage/entree aan de markt met aansluitende overige winkelruimte. In combinatie met de aansluitende winkelruimte en de aansluitende passage wordt de indeling van de huidige supermarkt aangepast. Om deze wijziging te bewerkstelligen is een uitbreiding van de supermarkt (bebouwd oppervlak) gewenst met een oppervlak van circa 170 m<sup>2</sup>.

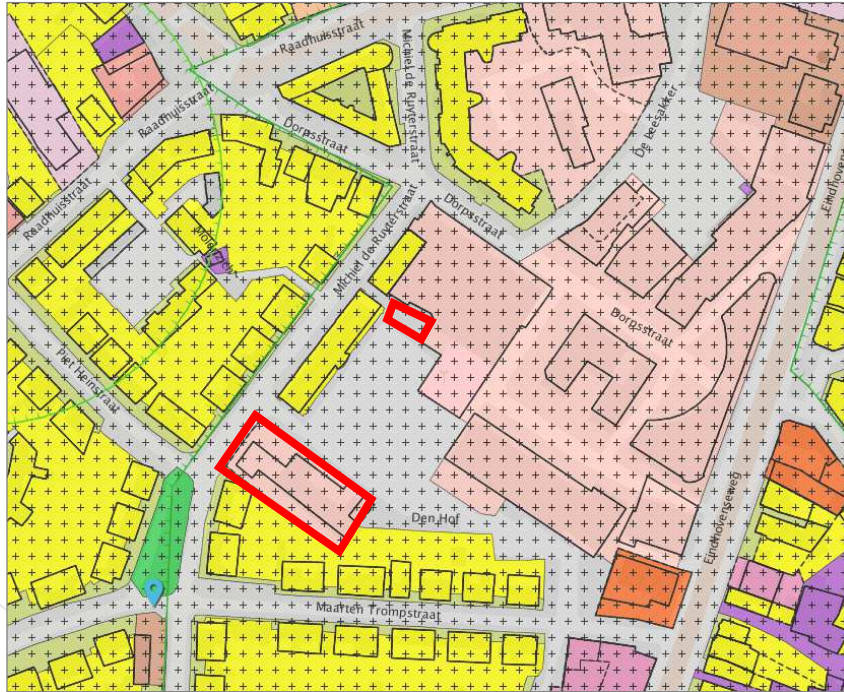
In juli 2015 is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente Waalre en Van Doormalen Vastgoed b.v. Deze overeenkomst had betrekking op de koop en verkoop van gronden over en weer tussen de gemeente Waalre en Van Doormalen Vastgoed b.v.

In deze overeenkomst heeft de gemeente Waalre de bereidheid uitgesproken zich in te spannen om de realisatie van de uitbreiding van de supermarkt mogelijk te maken, alsmede een nieuw bouwblok aan de Michiel de Ruyterstraat. Het voormalige schoolgebouw aan de Michiel de Ruyterstraat is inmiddels gesloopt en het terrein is ingericht als parkeerterrein.

Op 10 december 2015 is de akte gepasseerd, waarbij de overdracht van gronden over en weer notarieel is vastgelegd.

## 1.2 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

De uitbreiding van de supermarkt is geprojecteerd op een deel van het bestemmingsplan Aalst, met daarop de bestemming Verkeer. Het parkeerterrein is aangelegd op een deel van het bestemmingsplan Aalst met de bestemming Centrum. Aangezien binnen deze respectievelijke bestemmingen de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is, is een bestemmingsplanherziening voor deze locaties aan de orde.



figuur 1: uitsnede vigerend bestemmingsplan (rood omljnd, bron: ruimtelijkeplannen)

### 1.3 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. In hoofdstuk 2 is het relevante ruimtelijke beleid weergegeven. In hoofdstuk 3 zijn de onderzoeken opgenomen. De toelichting op de regels is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is de financiële uitvoerbaarheid beschreven. Hoofdstuk 6 gaat tenslotte in op het overleg en de procedure.

## 2 Beleidskader

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Het Rijk vindt de stedelijke regio's rond de Mainports (Rotterdam en Amsterdam), de Brainport, greenports en de valleys van nationaal belang (nationaal belang 1). De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat betekent dat het provinciaal beleidskader steeds meer richtinggevend zal zijn.

### Realisatieparagraaf SVIR

Uitgangspunt bij het realiseren van de doelstellingen uit de SVIR is een integrale, regionaalspecifieke aanpak, waarmee investeringen en ander rijksinstrumentarium zo effectief en efficiënt mogelijk ingezet kunnen worden. Dat vraagt om een gedegen afweging van alle relevante belangen en goede afstemming en samenwerking tussen regio en Rijk. Over de rijksopgaven zullen op basis van de MIRT-gebiedsagenda's afspraken worden gemaakt.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Het Rijk heeft voor de realisatie van de nationale belangen de beschikking over de volgende vier instrumenten:

- kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving)
- bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld afspraken met provincies en gemeenten, internationale afspraken met overheden in buurlanden)
- financieel (bijvoorbeeld Infrastructuurfonds, Deltafonds)
- kennis (bijvoorbeeld inzetten van het College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen, verspreiden van "best practices")

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

### Ladder van duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd, zoals is vastgelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro.

Bij nieuwe ruimtelijke besluiten (kantoorlocaties, woningbouwlocaties) moet in het bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

### Toets van initiatief aan SVIR

De ontwikkeling waar dit bestemmingsplan in voorziet, heeft betrekking op een centrumlocatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Aalst. Uit de hierna volgende toets aan het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid, zal blijken dat het plangebied in alle relevante beleidsdocumenten is aangewezen als stedelijk concentratiegebied. Ook zal blijken dat het plan voorziet in een lokale en regionale behoefte. De voorgenomen ontwikkeling past daarom binnen het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

#### 2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en beperkingen van radarverstoringen rond militaire vliegbases. Het plangebied wordt niet doorkruist door leidingen, zones of andere beperkingen die daaraan zijn verbonden. Ook zijn dergelijke leidingen of zones niet in de nabijheid van het plangebied gesitueerd.

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

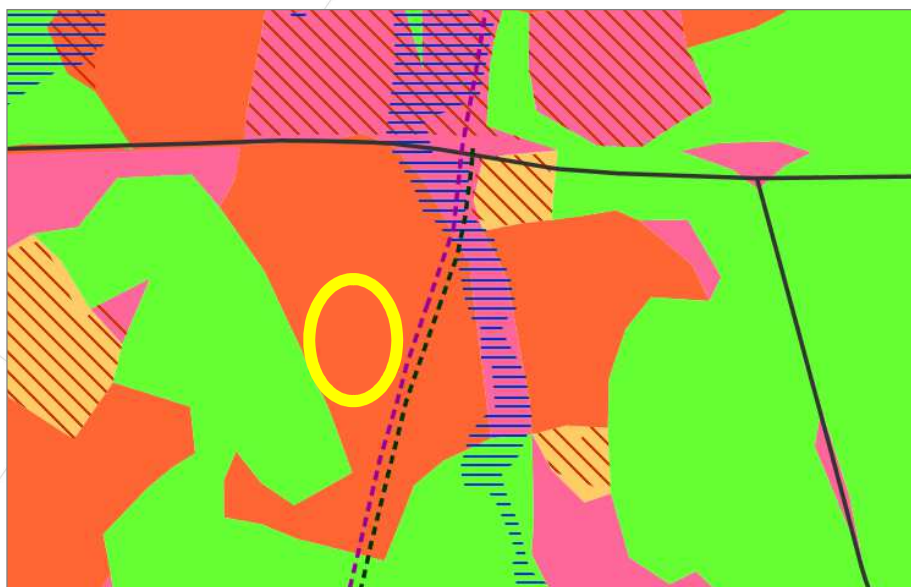
De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra, als aan de randen van de steden).

Op de Structurenkaart van de SVRO is de kern Aalst aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. Onderhavig plangebied valt in zijn geheel binnen deze aanduiding.



### Toets van dit initiatief aan provinciale structuurvisie

Het onderhavige initiatief is op de Structurenkaart bij de provinciale structuurvisie aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. Het initiatief voorziet in een beperkte uitbreiding van een supermarkt en de aanleg van een parkeerterrein binnen dat gebied, zodat dit past binnen het beleid uit de provinciale structuurvisie.



figuur 2: uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (plangebied geel omlijnd)

### 2.2.2 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten in hun vergadering van 18 maart 2014 besloten de Verordening ruimte 2014 op onderdelen te wijzigen. De Verordening ruimte 2014 stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen.

In de Verordening ruimte van de provincie staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen.

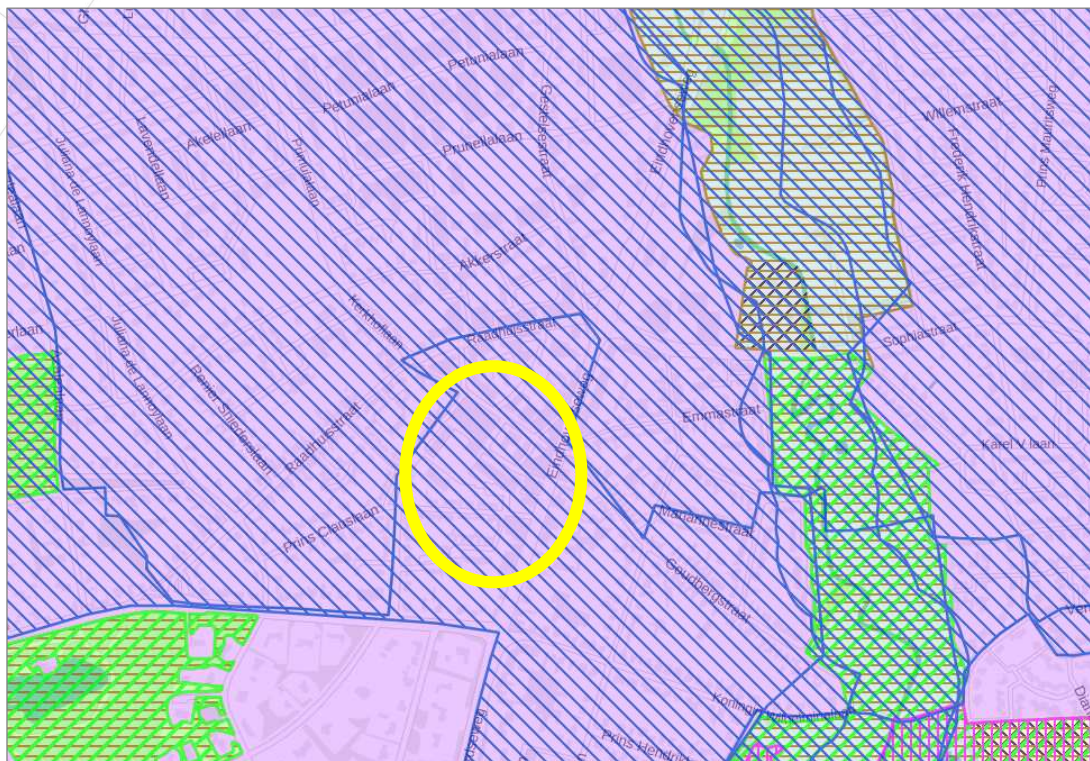
De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit
- stedelijke ontwikkelingen
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied

Op kaartlaag 1 uit de Verordening ruimte 2014 is het plangebied aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied'. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Binnen de stedelijke concentratiegebieden is de gemeente vrij –binnen de grenzen van andere wetgeving– om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Dit initiatief vindt plaats in een stedelijk concentratiegebied. Gelet hierop wordt voldaan aan de verantwoordingsplicht uit de Verordening Ruimte 2014.



Figuur 3: uitsnede uit de structurenkaart Verordening Ruimte 2014 (plangebied geel omljnd)

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Structuurvisie Waalre 2013

Op 17 september 2013 is de Structuurvisie Waalre 2013 door de raad vastgesteld. In die structuurvisie heeft de gemeente de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid voor de komende jaren vastgelegd. Specifiek voor het centrum van Aalst is in de Structuurvisie opgenomen, dat dit een belangrijke stuwende kracht vormt voor het gehele dorp. Voor het centrum van Aalst (Den Hof) diende te worden onderzocht of versterking mogelijk is door toevoeging van winkels als Hema en aanvullende branches in het middensegment en specialistische lokale winkels. Ook is als basisverantwoordelijkheid geformuleerd, het behouden van detailhandelsvoorzieningen in de kern Aalst, in de vorm van een compleet winkelcentrum. Winkelcentrum Den Hof wordt versterkt tot boodschappencentrum-plus. Ruimtelijk kwalitatieve bouwstenen zijn hierbij belangrijk, voldoende parkeren, goede toegankelijkheid, aantrekkelijk en duidelijk verblijfsklimaat en ruimtelijk functionele samenhang.

Gezien de voorgestane ontwikkeling van een beperkte uitbreiding van de Albert Heijn supermarkt en de aanleg van een parkeerterrein, kan worden geconcludeerd, dat deze ontwikkeling geheel in lijn is met het beleid uit de gemeentelijke structuurvisie.

### 2.3.2 Toets ladder voor duurzame verstedelijking

Zoals in paragraaf 3.1.1 is aangegeven dient bij nieuwe ruimtelijke besluiten (kantoorlocaties, woningbouwlocaties) in het bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd, zoals is vastgelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro.

#### Is onderhavig initiatief aan te merken als een stedelijke ontwikkeling?

Uit de inmiddels ontwikkelde jurisprudentie volgt, dat er bij nieuwe ontwikkelingen, hoe klein ook, al snel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij bedrijven was er bij een uitbreiding van 400 m<sup>2</sup> geen sprake van een stedelijke ontwikkeling; 1.200 m<sup>2</sup> nieuwbouw van bedrijven en/of kantoren werd al wel als stedelijke ontwikkeling gezien, ook op een bestaand bedrijventerrein. Ook bij nieuwe detailhandel is 1.200 m<sup>2</sup> een stedelijke ontwikkeling; een uitbreiding van 400 m<sup>2</sup> niet. Gezien de geringe uitbreiding van de supermarkt, zou de conclusie getrokken kunnen worden dat in dit geval geen sprake zou zijn van een stedelijke ontwikkeling.

Uiteindelijk zullen de concrete omstandigheden van het plan bepalen of een ontwikkeling wel of niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden getoetst. Bij de motivering of een ontwikkeling te kleinschalig is om als stedelijke ontwikkeling te worden beschouwd, dient met name het doel van de Ladder in acht te worden genomen.

De ladder moet borgen, dat er een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen plaatsvindt. De ladder dient ter voorkoming van onnodige uitbreiding van het stedelijke gebied en het tegengaan van leegstand.

Gelet hierop en om onnodige discussies te voorkomen is voorliggend plan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

- 1 Beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.
- 2 Indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
- 3 Indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

#### Actuele regionale behoefte

Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening; het onderzoek mag geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen).

Hoewel dit in het kader van de Europese regelgeving met betrekking tot vrije vestiging al lang vast ligt, is het toch nog eens expliciet verwoord in een vierde lid dat per 1 juli 2014 aan art. 3.1.6. van het Bro is toegevoegd.

Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vraag. Over de afbakening van de regio wordt vermeld dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Het initiatief heeft betrekking op een bestaande supermarkt, waarvan het winkelvloeroppervlak met 170 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid. Deze uitbreiding kan uit een oogpunt van efficiënte benutting van winkelruimte en interne logistieke aspecten niet anders dan een fysieke uitbreiding worden gerealiseerd. Benutting van leegstaande panden in de omgeving biedt voor de concrete vraag geen oplossing. Gelet op de totale oppervlakte van de supermarkt, zal deze uitbreiding niet leiden tot een duurzame ontvrachting of het overschrijden van de lokale of regionale behoefte aan detailhandel.

### Conclusie

Uit de hierboven weergegeven beleidstoets blijkt dat voldaan is aan stap 1 (het aantonen van de regionale en lokale behoefte) en stap 2 (het benutten van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied) van de ladder voor duurzame verstedelijking. Stap 3 van de ladder is niet aan de orde aangezien sprake is van transformatie van een gebied binnen bestaand stedelijk gebied.

De conclusie is daarom dat het initiatief voldoet aan de criteria van de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3 Onderzoek

### 3.1 Archeologie

#### Wet op de archeologische monumentenzorg

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens Rijks- en Provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

#### Archeologisch beleid

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de Kempengemeenten en A2-gemeenten een gezamenlijk erfgoedplan opgesteld. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid.

De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: een inventarisatiekaart (die op zijn beurt is onderverdeeld in kaarten betreffende het archeologisch, historisch en fysisch landschap en een verstoringenkaart), verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Op de beleidskaarten zijn de inventarisatie en waardering van archeologische en cultuurhistorische elementen samengebracht en geconcretiseerd. De beleidskaarten vormen de basis voor het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie en kunnen worden vertaald in bestemmingsplannen.

Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van het erfgoedplan, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is geconstateerd dat het plangebied zich bevindt in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 4).

Figuur 4: uitsnede uit de Archeologische Beleidskaart gemeente Waalre (plangebied geel omlind)



- Categorie 2: Gebied van archeologische waarde
- Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, historische kern
- Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Het initiatief heeft betrekking op een bestaande supermarkt, waarvan het winkelvloeroppervlak met 170 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen is derhalve een nader archeologisch onderzoek niet nodig. De bodemingreep blijft immers binnen de 500 m<sup>2</sup> ook al is de verstoringsdiepte dieper dan 0,3 meter onder maaiveld.

### Conclusie

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn er geen belemmeringen aanwezig ten aanzien van de beoogde herbestemming van de desbetreffende gronden. Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden is de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd en opgenomen in het onderhavig bestemmingsplan. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd.

## 3.2 Waterparagraaf

### 3.2.1 Waterbeleid

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Als onderdeel hiervan dienen eventuele mitigerende en compenserende maatregelen te worden uitgewerkt. Bovendien wordt een ruimteclaim bepaald van eventuele waterhuishoudkundige maatregelen. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie in de huidige en toekomstige situatie en gaat in op de wijzigingen en op hoe hiermee wordt omgegaan. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c van het Besluit ruimtelijke ordening.

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese Kaderrichtlijn Water, Nationaal Waterplan 2009-2015, Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel, Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 "Waar water werkt en leeft", het Waterbeheerplan 2016-2021 en de keur (1 maart 2015) van het waterschap De Dommel. De belangrijkste gezamenlijke punten uit deze beleidsstukken zijn dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening en dat de verdroging en wateroverlast bestreden dienen te worden.

### 3.2.2 Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Om de waterbelangen in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld te hebben heeft het Waterschap de Dommel de Watertoets viewer ontwikkeld. In het kader van het watertoetsproces zijn hierbij de relevante en beschikbare wateraspecten digitaal beschikbaar. Hieruit is naar voren gekomen dat het plangebied is aangewezen als 'boringsvrije zone'. Dit betreft een beschermingszone voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening. In de boringsvrije zone geldt de minst strikte vorm van bescherming en is vooral sprake van een signalerende functie, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem.



Het planvoornemen zelf voorziet in een herbestemming van het plangebied ten behoeve van een passende juridische en planologische regeling voor de uitbreiding van de supermarkt en de realisatie van een parkeerterrein op de locatie van het voormalige schoolgebouw. Ten behoeve van de waterkwaliteit maakt de voorgestelde ontwikkeling gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, en zink niet toegepast, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

In de bestaande situatie is het plangebied reeds vrijwel geheel verhard. Het verhard oppervlak zal dus niet of nauwelijks toenemen. Er vindt door het planvoornemen wel een verschuiving plaats van de verdeling tussen het bebouwd en verhard oppervlak. Dit met name door de realisatie van een parkeerterrein (terreinverharding) op de locatie van het voormalige schoolgebouw (dakoppervlakte), zoals weergegeven in de onderstaande tabel.

	Bestaande situatie	Toekomstige situatie
Dakoppervlakte bebouwing	500 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Terreinverharding	1.245 m <sup>2</sup>	1.595 m <sup>2</sup>
Totaal	1.745 m <sup>2</sup>	1.745 m <sup>2</sup>

Tabel 1: vergelijking bestaand en toekomstig verhard oppervlak

### 3.2.3 Watervergunning

Op grond van de Keur van waterschap De Dommel is de toename van verhard oppervlak niet vergunningplichtig aangezien de totale toename minder bedraagt dan 2.000 m<sup>2</sup>.

### 3.2.4 Rioleringsstelsel

Het stedelijk gebied van de kern Aalst is in de bestaande situatie nog grotendeels aangesloten op een gemengd rioolstelsel. De doelstelling van de gemeente is op termijn het bestaande rioolstelsel te vervangen door een gescheiden riolsysteem voor hemel- en vuilwater. Met betrekking tot het planvoornemen wordt het hemel- en vuilwater tot aan de perceelgrens gescheiden aangeleverd en wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De capaciteit van het gemeentelijk rioolstelsel is voldoende om de beperkte toename van afvalwater op te vangen.

### 3.2.5 Conclusie

In het kader van de watertoetsprocedure heeft overleg plaatsgevonden het Waterschap de Dommel. Er is geconcludeerd dat met de beoogde ontwikkeling er geen hydrologische verslechtering plaatsvindt en er geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

### 3.3 Milieuaspecten

#### 3.3.1 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied, waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. Een supermarkt is geen geluidgevoelig object.

##### Conclusie

Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is niet vereist aangezien een supermarkt geen geluidgevoelig object is.

#### 3.3.2 Bodem

Voor de planlocatie is een bodemonderzoek en een vooronderzoek uitgevoerd, conform respectievelijk NEN 5740 en NEN 5725. Het bodemonderzoek toont aan dat uit een oogpunt van chemische bodemgesteldheid er geen belemmeringen gelden op deze locatie.

##### Conclusie

De bodem is geschikt voor bebouwing en gebruik ten behoeve. Er is niet gebleken van verontreinigingen.

#### 3.3.3 Luchtkwaliteit

##### Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven

- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

### Niet in betekenende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekenende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. De Regeling kent geen categorie voor detailhandel. De onderhavige ontwikkeling valt dus niet onder een categorie die zonder meer als 'niet in betekenende mate' kan worden aangemerkt.

Voor dergelijke gevallen is door het ministerie van VROM (inmiddels het ministerie van I&M) in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld. Met deze rekentool kan op een eenvoudige manier worden berekend of een plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Als invoergegevens zijn uitsluitend het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer benodigd. Voor alle overige invoergegevens (waaronder het wegtype, de bestaande verkeersintensiteit en de bomenfactor) wordt in de rekentool uitgegaan van een 'worst-case-scenario'. De grens voor 'niet in betekende mate' ligt op 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (3% van 40µg/m<sup>3</sup>, oftewel 1,2 µg/m<sup>3</sup>).

### Toetsing initiatief

Op basis van de kengetallen zoals opgenomen in de ASW 2012 (publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie') is bepaald dat voor de uitbreiding van de supermarkt kan worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van circa 108,7 motorvoertuigbewegingen per 100 m<sup>2</sup> BVO per weekdagetmaal. Aangezien de uitbreiding 170 m<sup>2</sup> betreft, zou voorzien moeten worden in 1,7 (170 m<sup>2</sup> BVO /100) x 108,7 motorvoertuigbewegingen = 184,79 extra motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal.

Deze verkeerstoename bestaat (vrijwel) volledig uit personenauto's. Wanneer in de nibm-rekentool (versie maart 2015) het aantal van 184,79 motorvoertuigbewegingen/weekdagetmaal wordt ingevoerd met een aandeel vrachtverkeer van 1% blijkt dat de maximale toename van de concentratie stikstofdioxide 0,2 µg/m<sup>3</sup> bedraagt. De maximale toename van de concentratie fijn stof bedraagt 0,04 µg/m<sup>3</sup>. Het project blijft daardoor ruim onder de grens voor van 1,2 µg/m<sup>3</sup> en is dus aan te merken als 'niet in betekende mate'.

Er wordt hiermee voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

### Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de uitbreiding van een bestaande supermarkten is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> kan de situatie als niet significant worden betiteld. Er worden daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor dit plan.

### 3.3.4 Externe veiligheid

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

#### *Bedrijven*

Zowel binnen als nabij het projectgebied liggen geen inrichtingen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving.

#### *Transport: wegverkeer, railverkeer, waterwegen, buisleidingen en luchtverkeer*

Zowel binnen als nabij het projectgebied liggen geen transportassen die vanwege het transport met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de beschouwde aspecten het thema externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 3.4 Verkeer en parkeren

De CROW publicatie 317 is maatgevend voor de berekeningsaantallen, parkeernormen en verkeersgeneratie. Voor de maatvoering van parkeerfaciliteiten op eigen en openbaar terrein, moeten de CROW ASVV2012 richtlijnen worden aangehouden. Op basis van deze kengetallen en richtlijnen kan de betreffende situatie worden aangemerkt als een Centrumgebied, niet-stedelijk, waardoor de parkeernorm ligt op 5,2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>. Aangezien de uitbreiding 170 m<sup>2</sup> betreft, zou voorzien moeten worden in 1,7 maal 5,2 = 9 extra parkeerplaatsen.

Dit betreft echter een worst-case scenario aangezien de beoogde ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van de beschikbare bedrijfsvloeroppervlakte om de interne routing van de bestaande supermarkt te verbeteren (verbreding gangpaden), in combinatie met een betere presentatie (ruimere opzet) van het beschikbare assortiment. Dit leidt ertoe dat in de praktijk de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie nagenoeg gelijk zal blijven ten opzichte van de bestaande situatie.

Desalniettemin is aanvullend op de reeds aanwezige parkeerplaatsen op de locatie van het voormalige schoolgebouw een parkeerterrein aangelegd met ruim 30 extra parkeerplaatsen. Gelet hierop zal de uitbreiding van de supermarkt en de aanleg van het extra parkeerterrein niet tot negatieve gevolgen leiden voor het aspect verkeer en parkeren.

### 3.5 Ondergrondse infrastructuur

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect levert dan ook geen belemmering op voor deze ontwikkeling.

### 3.6 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk broedvogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket). In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in februari 2016 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder uilen en vleermuizen).

De veldonderzoeken, uitgevoerd op 26 februari 2016, zijn buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen en vraatsporen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd. Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden voor uilen in het gebied. Vooral in de bebouwing van het perceel is degelijk onderzoek uitgevoerd op o.a. toegangsmogelijkheden en verblijfplaatsen van vleermuizen. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

Door de uitbreiding van de supermarkt, wordt het karakter van de omgeving niet wezenlijk aangetast. Er verdwijnen geen verblijfs-, broed- en foerageermogelijkheden voor natuursoorten. Uit oogpunt van de natuurwaarden zal de ontwikkeling daarom slechts een zeer geringe invloed hierop hebben.

Bij eventuele verbouw of nieuwbouw dient evenwel aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden. Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

#### Conclusie

De conclusie van de quickscan flora en fauna is dat de plannen geen belemmeringen opleveren op grond van de natuurwaarden.

### 3.7 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' valt een supermarkt in milieucategorie 1. De bijbehorende richtafstand bedraagt 10 meter. Gezien het feit dat de omliggende woningen zich bevinden in een 'gemengd gebied' (vanwege de ligging in het centrum) kan deze richtafstand met één stap worden verlaagd tot 0 meter. Bovendien is er in de huidige situatie al een supermarkt aanwezig waarbij de beoogde ontwikkeling alleen voorziet in een uitbreiding van de beschikbare bedrijfsvloeroppervlakte om de interne routing van de bestaande supermarkt te verbeteren (verbreding gangpaden), in combinatie met een betere presentatie (ruimere opzet) van het beschikbare assortiment. Hierdoor zal de (geluid)hinder niet of slechts beperkt toenemen.

## Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in de directe omgeving geen functies aanwezig zijn die overlast zullen ondervinden van de uitbreiding van de supermarkt. Er worden vanwege het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

## 4 Juridische planbeschrijving

### 4.1 Inleiding

Het plan voorziet in een planologisch-juridische regeling om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de ruimtelijke standaarden 2012 en voldoet aan alle betreffende bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

### 4.2 Planmethodiek en verbeelding

Voor de bestemming en opzet van de verbeelding is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan Aalst.

Het plan bevat de volgende bestemmingen:

- Centrum, ten behoeve van de uitbreiding van de supermarkt
- Verkeer, ten behoeve van het reeds gerealiseerde parkeerterrein
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4, voor het gehele plangebied, vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde
- wetgevingzone – wijzigingsgebied, voor het gedeelte van de bestemming Verkeer, dat gewijzigd kan worden in de bestemming Centrum.



## 5 Financiële uitvoerbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt dient een exploitatieplan te worden vastgesteld. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Dit is het geval wanneer de gemeente de grond in eigendom heeft of met grondeigenaren een overeenkomst heeft gesloten.

Voor de ontwikkeling van onderhavige locatie zal de gemeente een anterieure overeenkomst, inclusief een planschadeverhaalovereenkomst, sluiten met Van Doormalen Vastgoed b.v. zodat voldaan wordt aan de verantwoording van de financiële uitvoerbaarheid.

## 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 6.1 Overleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Aalst, herziening Den Hof' heeft ingevolge artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en op grond van de gemeentelijke inspraakverordening voor een ieder gedurende 4 weken ter inzage gelegen. In de periode van 16 juni tot en met 13 juli 2016 konden ingezetenen en belanghebbenden hun inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er is één inspraakreactie ontvangen.

In deze periode is tevens het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening formeel opgestart. De relevante stukken zijn voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, alsmede aan Waterschap De Dommel. Beiden hebben een reactie ingediend.

De inspraak- en vooroverlegreacties zijn beantwoord in de bijgevoegde Nota van beantwoording inspraakreacties.

### 6.2 Verdere procedure

Naar aanleiding van de inspraak- vooroverlegreacties alsmede enkele ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast en is de status veranderd naar 'ontwerp'. Het ontwerpbestemmingsplan wordt overeenkomstig de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad.

De zienswijzen zullen worden gebundeld in een zienswijzennotitie. In die notitie wordt beschreven wat de inhoudelijke reactie is en of dit wel of niet leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.