



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

(ten behoeve van een omgevingsvergunning)

**Realisatie 33 appartementen / studio's
Gestelsestraat 16 te Aalst**

Dutchloft The School BV

Realisatie 33 appartementen / studio's aan de Gestelsestraat 16 te Aalst

Ruimtelijke onderbouwing

Datum 13 februari 2018

IMRO-nummer NL.IMRO.0866.OV2018.....-ON01

1. Inleiding	4
1.1 <i>Aanleiding</i>	4
1.2 <i>Doel</i>	4
1.3 <i>Ligging</i>	4
1.4 <i>Vigerende regeling</i>	4
1.5 <i>Leeswijzer</i>	5
2. Beleidskader	6
2.1 <i>Algemeen</i>	6
2.2 <i>Rijksbeleid</i>	6
2.3 <i>Provinciaal beleid</i>	7
2.4 <i>Gemeentelijk beleid</i>	10
3. Planbeschrijving	13
3.1 <i>Bestaande situatie</i>	13
3.2 <i>Nieuwe situatie</i>	13
3.3 <i>Randvoorwaarden</i>	15
4. Planologische aspecten	16
4.1 <i>Inleiding</i>	16
4.2 <i>Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)</i>	16
4.3 <i>Luchtkwaliteit</i>	17
4.4 <i>Bodem</i>	17
4.5 <i>Bedrijven en milieuzonering</i>	18
4.6 <i>Externe veiligheid</i>	18
4.7 <i>Kabels en leidingen</i>	19
4.8 <i>Ecologie</i>	20
4.9 <i>Waterhuishouding en riolering</i>	20
4.10 <i>Archeologie en cultuurhistorie</i>	21
4.11 <i>Ladder voor Duurzame Verstedelijking</i>	22
4.12 <i>Conclusie</i>	22
5. Uitvoerbaarheid	23
5.1 <i>Economische uitvoerbaarheid</i>	23
5.2 <i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	23

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om 33 appartementen / studio's te realiseren op een perceel aan de Gestelsestraat 16 in Aalst (kadastrale gemeente Aalst, sectie E, nr. 1349). De realisatie van de appartementen / studio's is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, omdat de bedrijfsbestemming op de locatie alleen kan worden gewijzigd in een woonbestemming voor maximaal 3 woningen. De gemeente Waalre heeft aangegeven dat zij in principe medewerking kunnen verlenen aan de genoemde plannen. Voorwaarde hiervoor is dat de initiatiefnemer 11 sociale huurwoningen te realiseren, welke tenminste 10 jaar verhuurd dienen te worden binnen de categorie vallende onder de grens die recht geeft op huurtoeslag. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de ontwikkeling en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.2 Doel

Onderhavig document heeft tot doel om 33 appartementen / studio's te kunnen realiseren aan de Gestelsestraat 16 te Eindhoven. De ruimtelijke onderbouwing geeft een beschrijving van de ontwikkeling, de relevante beleidskaders en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.3 Ligging

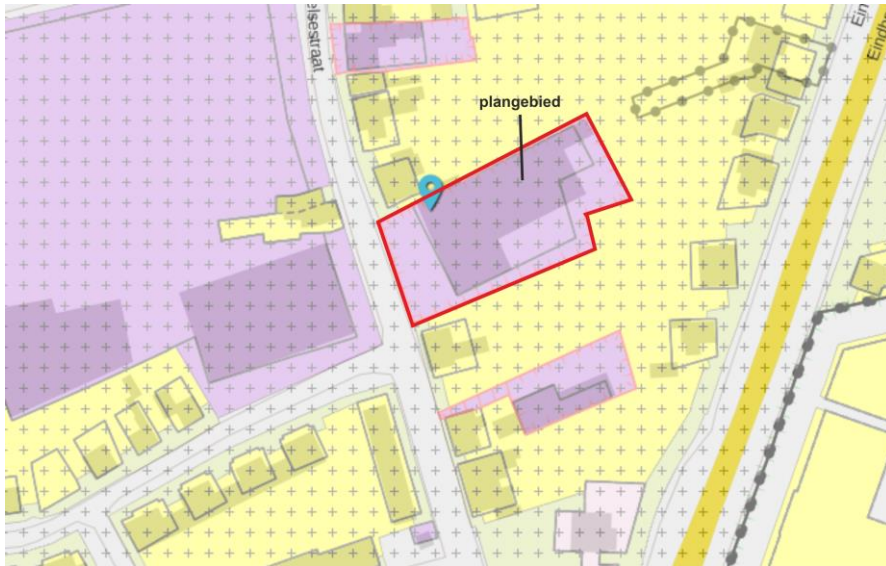
Het projectgebied in het centrum van de bebouwde kom van Aalst. Aan de oostzijde is de Eindhovenseweg gesitueerd, welke als hoofdafvoerweg voor Aalst, Waalre en Valkenswaard mag worden beschouwd. Het plangebied zelf is in een 30 km/h zone gesitueerd.



Figuur: globale ligging projectlocatie (Bron: PDOK)

1.4 Vigerende regeling

Het projectgebied valt in het vigerende bestemmingsplan "Aalst". Dat plan is door de gemeenteraad van Waalre vastgesteld op 25 juni 2013.



Figuur: uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging projectlocatie

Voor de projectlocatie geldt de bestemming 'Bedrijf-1'.

De voor 'Bedrijf-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2, kantoren en dienstverlening. Ook zijn de gronden bestemd voor tuinen, parkeervoorzieningen, verhardingen en gebouwen geen gebouw zijnde.

Het plangebied is in de wro-zone 'wijzigingsgebied 4' gesitueerd, waarbij B&W van Waalre de bestemming 'Bedrijf-1' kunnen omzetten naar 'Wonen', met de voorwaarde dat maximaal 3 woningen gerealiseerd kunnen worden. Het voorliggende plan van 33 appartementen / studio's past daarom niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Om de 33 appartementen / studio's toch te kunnen realiseren, dient een ruimtelijke procedure te worden gevolgd. Door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^e van de Wabo. Daartoe is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van de ontwikkeling aan de orde en worden alle planologische aspecten beschreven. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

2. Beleidskader

2.1 Algemeen

Toetsing van de ontwikkeling aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is een vast onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing. In onderstaande paragrafen wordt het relevante beleid beschreven en wordt de toets van de ontwikkeling aan het beleid gedaan.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, zijn de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd.

Hoofddoel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit, behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan).

Het rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies

op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In de SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de bijv. mainports, brainport en greenports;
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- een onderwerp dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Voor onderhavige ontwikkeling werken geen Rijksbelangen uit de SVIR door. De SVIR is derhalve niet relevant voor deze ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:

- radarverstoringgebied Vliegbasis Volkel;
- buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening een tweede besluit genomen waarmee dat mogelijk is: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro.

Relatie met de ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 33 appartementen / studio's. De ontwikkeling past qua aard en omvang goed in de omgeving, omdat het bestaande pand aan de voorzijde wordt gebruikt voor realisatie van een gedeelte van de wooneenheden. Er is sprake van intensief ruimtegebruik binnen bestaand bebouwd gebied. De regels uit het Barro ten aanzien van het radarverstoringgebied en de buisleidingen zijn niet relevant voor onderhavige ontwikkeling. De duurzame ontwikkeling past in het rijksbeleid.

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 19 maart 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 en hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluit bij de kwaliteiten van Brabant. In de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit. De provincie streeft naar een concentratie van verstedelijking, robuuste en aaneengesloten natuurgebieden, concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen en voldoende ruimte voor waterberging nu en in de toekomst. De provincie wil

duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten.

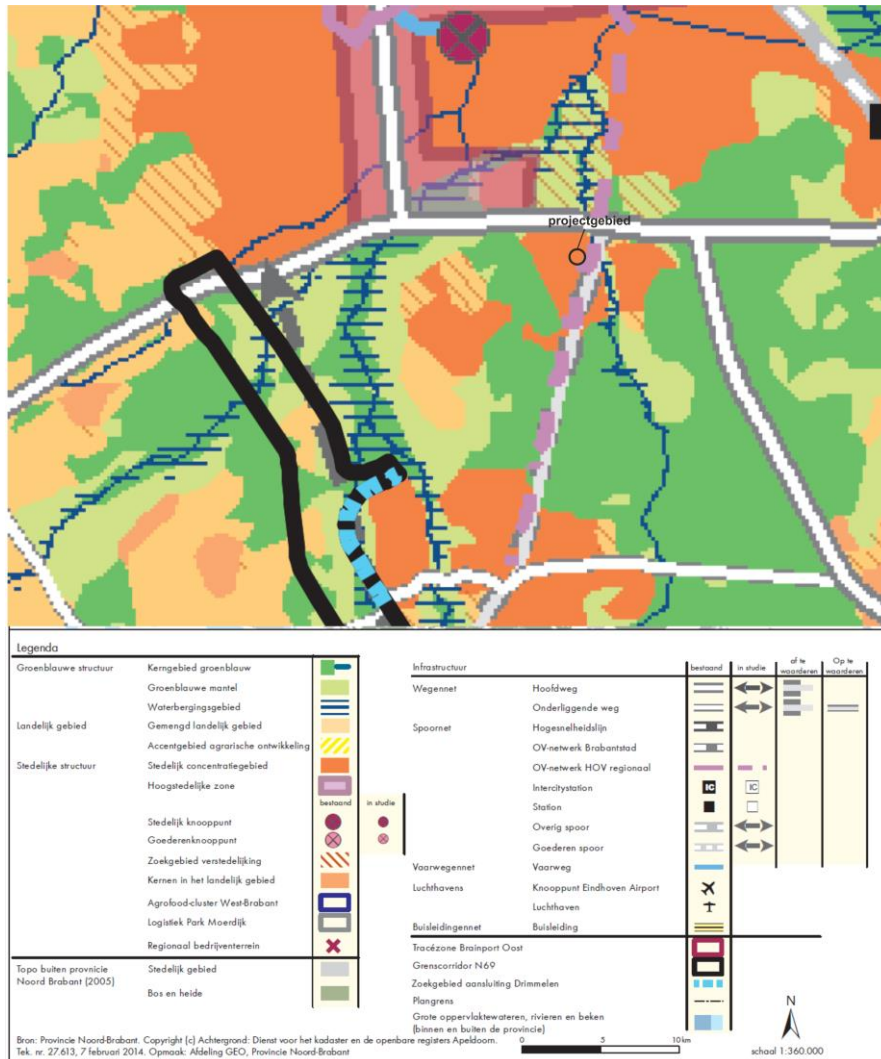
De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de SVRO de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De SVRO is samen met de Verordening ruimte een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren. De SVRO is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren:

- de groenblauwe structuur
- het landelijk gebied
- de stedelijke structuur
- de infrastructuur

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.



Figuur: uitsnede structuurvisie ruimtelijke ordening

Zoals uit de uitsnede van de structurenkaart behorende bij de structuurvisie ruimtelijke ordening blijkt, valt het plangebied in

de 'stedelijke structuur' ligt en is het gebied aangemerkt als 'stedelijk concentratiegebied'.

Stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De vijf grote steden Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond, zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking in Noord-Brabant. Hier wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgaven opgevangen. Samen vormen zij het stedelijk netwerk BrabantStad.

De groene geleidingszones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitloopgebied. Ook dat is een belangrijke kwaliteit van de stedelijke structuur in Brabant.

De provincie wil in de stedelijke structuur een aantal dingen bereiken.

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

Conclusie

Het plangebied ligt in het stedelijk concentratiegebied, zodat de verdichting van de woningbouw past in het ruimtelijk beleid. Er is hiermee namelijk sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie.

Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening is o.a. opgenomen dat de provincie regels kan opstellen, waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De provincie Noord-Brabant heeft deze regels vastgelegd in de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

De Verordening Ruimte is door Provinciale Staten op 7 februari en 14 maart 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014. Per 1 januari 2017 is de Verordening geconsolideerd.

De Verordening ruimte bestaat uit kaartmateriaal en regels, waar gemeenten aan moeten voldoen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouwaanvragen.



Figuur: uitsnede verordening ruimte 2014

Uit bovenstaande figuur blijkt dat het plangebied in de structuur 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied' valt.

In het bestaand stedelijk gebied mogen woningen worden gerealiseerd, mits er voldoende ruimte in de plancapaciteit voor woningbouw. De gemeente Waalre heeft voldoende plancapaciteit voor woningbouw, waarover regionale afspraken zijn gemaakt.

Conclusie

De beoogde realisatie van 33 appartementen / studio's aan de Gestelsestraat 16 voldoen aan de regels die zijn gesteld in de Verordening Ruimte. De ontwikkeling voorziet in de extra behoefte aan woningen in het bestaand stedelijk gebied. De gemeente Waalre heeft bovendien als aanvullende voorwaarde gesteld dat 11 sociale huurwoningen worden gerealiseerd, welke dienen te vallen onder de grens die recht geeft op huurtoeslag. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte 2014.

Conclusie provinciaal beleid

De toets aan het relevante provinciale beleid levert op dat de ontwikkeling voldoet aan de geldende beleidskaders.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Focus op Waalre'

Toetsingskader

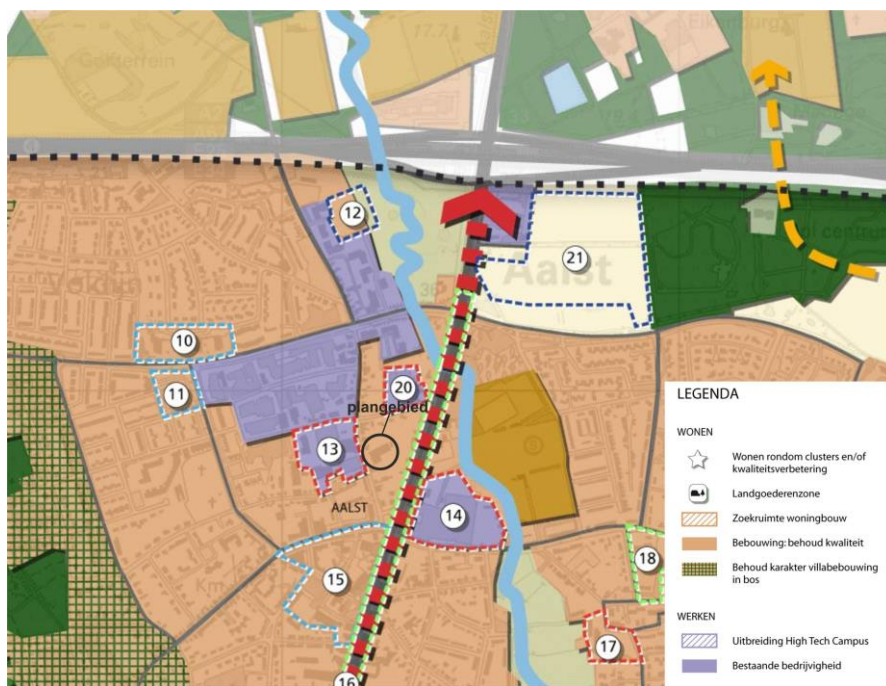
Op 17 september 2013 is de structuurvisie 'Focus op Waalre' door de gemeenteraad van Waalre vastgesteld. In de structuurvisie worden de algemene ruimtelijke beleidsuitgangspunten gegeven van de gemeente. Deze zijn ingedeeld in vier typen beleidsregie. Voor de onderhavige ontwikkeling is de beleidsregie 'benutten van kansen van ondernemers, instellingen of burgers' van belang. De gemeente wil in staat zijn de kansen die zich door deze ontwikkelingen voordoen zo goed mogelijk benutten ten behoeve van goed wonen, leven, werken en recreëren in de gemeente Waalre. Ten aanzien van woningbouw wil de gemeente waar mogelijk en passend binnen de wettelijke kaders inspelen op trends en veranderende behoeften. Als gevolg van de demografische ontwikkelingen als vergrijzing en afnemende bevolkingsgroei, gecombineerd met de economische crisis, wordt een kwalitatief hoogwaardige voorraad aansluitend bij de behoeften relatief van een steeds groter belang. Dynamiek in een gebied wordt in de huidige tijd overwegend ingegeven door particulieren of ondernemers met een investeringswens in bijvoorbeeld (eigen) woning of woonomgeving. De gemeente leeft zich in in de (veranderingen in de) individuele wensen en behoeften. Bij de afweging van initiatieven trachten we een relatie te leggen met het publieke, algemene belang, waardoor ook een gezamenlijk belang gediend kan worden. Bij de afweging vormt deze structuurvisie een belangrijk kader.

In het algemeen beoordeelt de gemeente plannen voor nieuwbouw en/of herstructurering/renovatie op de bijdrage aan de kwaliteiten van de woonomgeving of kern. Wanneer een verzoek bijdraagt aan onderstaande criteria, er geen belangen en waarden worden geschaad en er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing, is het gemeentelijke uitgangspunt om

zoveel als mogelijk aan verzoeken van derden tegemoet te komen. Als algemene vertrekpunten bij de beoordeling van een initiatief hanteert de gemeente voor de bebouwde omgeving:

- de bijdrage aan de gewenste diversiteit van de woningvoorraad en de bijdrage aan de gewenste stimulering van huisvesting van belangrijke en kwetsbare doelgroepen;
- de bijdrage aan de ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit (waaronder ook de verhouding bebouwing en openbare ruimte);
- de duurzaamheid van de ontwikkeling en de mate van flexibiliteit en levensloopbestendigheid.

Daarnaast voert de gemeente Waalre, naast het regie voeren op thematische aspecten, ook regie op verschillende gebieden. Het plangebied is volgens de structuurvisiekaart gelegen in het gebied 'bebouwing: behoud kwaliteit'. Algemene koers voor deze gebieden zowel voor de woon-, werk-, voorzieningen- en recreatiegebieden is behoud en kwaliteitsversterking waar mogelijk. De kernwoorden 'authentiek, exclusief en dynamisch', zijn hierbij de stip op de horizon. Voor kwaliteitsversterking en dynamiek in het bestaand gebied, is men voor een groot deel ook afhankelijk van particuliere initiatieven. Aan de verschillende initiatieven zullen nader voorwaarden worden gesteld om de kwaliteitsdoelstellingen te behalen.



Figuur: uitsnede structuurvisiekaart 'Focus op Waalre'

Relatie met de ontwikkeling

Ten aanzien van de criteria die gelden voor het beoordelen van binnenstedelijke woningbouwplannen geldt dat het voorliggende plan bijdraagt aan de gewenste diversiteit van de woningvoorraad. Zo wordt in het plan ten minste 30% van de woningen gerealiseerd in de sector sociale woningbouw. Aan dit type woningen heerst op dit moment een tekort binnen de gemeente Waalre. Daarnaast wordt het bestaande pand aan de Gestelsestraat 16 gemoderniseerd en wordt het plangebied geherstructureerd. De nieuw te realiseren bebouwing aan de achterzijde is lager en valt niet op vanaf de straatzijde. Hierdoor is het plan vanuit stedenbouwkundige oogpunt geen wijziging van de bestaande structuren.

Wat betreft het programma is het plan gezien de omgeving, waar voornamelijk grondgebonden woningen aanwezig zijn, een aanvulling op het scala woningaanbod.

De huidige functie van kantoren is in Waalre en omgeving ruim voldoende vertegenwoordigd, zodat het onttrekken van deze functie op het perceel niet tot tekorten zal leiden voor kantoorruimten.

Door de nieuwe woonfuncties zal de verkeersaantrekkende werking iets worden vergroot. Parkeren zal op het eigen terrein worden opgevangen.

Conclusie

Gesteld wordt dat met onderhavige realisatie van 33 appartementen / studio's in (gedeeltelijk) een bestaand pand, wordt voldaan aan het beleid uit de gemeentelijke structuurvisie.

Woonvisie 2013 "Voor nu en straks", 2013

Toetsingskader

Door de gemeenteraad van Waalre is in 2013 de woonvisie "Voor nu en straks" vastgesteld. In deze woonvisie staan de volgende uitgangspunten centraal:

- behoud het authentieke dorps, groene karakter van de gemeente;
- geef ruimte aan alle doelgroepen die in Waalre willen wonen;
- benut de potenties van de gemeente voor hoogwaardige woonmilieus, mede als bijdrage aan de (economische) ontwikkeling van de regio;
- versterk het vitale en dynamische karakter van de gemeente op basis van haar kwaliteiten en betrokkenheid op de regio;
- geef optimaal gestalte aan een aanbod dat zowel aan de eigen inwoners als aan de regionale opvang ruimte biedt;
- geef ook in de toekomst de kernen Aalst en Waalre een gelijkwaardige positie;

- bereid Waalre voor op een situatie waarin niet of nauwelijks meer groei, of zelfs bevolkingskrimp plaats zal vinden;
- werk in dat verband toe naar een woningvoorraad die aantrekkelijk is voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en energetisch duurzaam is en geef ruimte aan nieuwe initiatieven voor de ontwikkeling van de woningvoorraad.

Relatie met de ontwikkeling

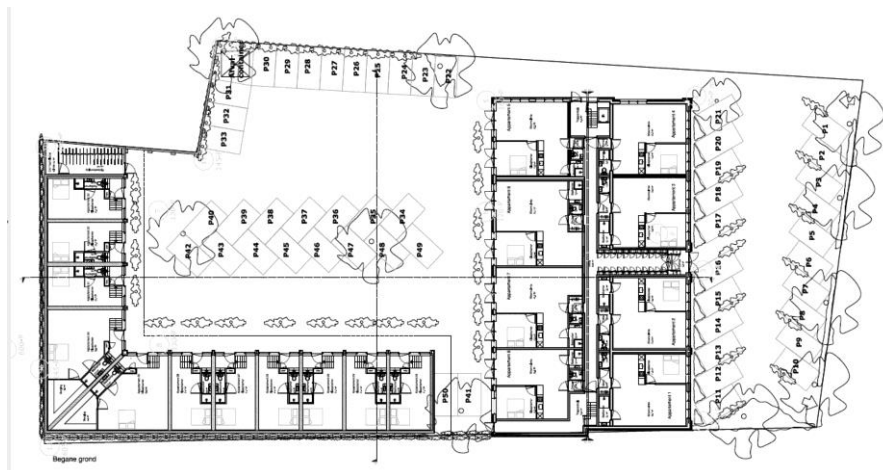
In het voorliggende plan wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de woonvisie. Daarbij is het met name van belang dat het huidige karakter van het dorp Aalst zoveel mogelijk behouden blijft bij het ontwikkelen van de onderhavige locatie. Het plangebied zelf bevat namelijk geen waardevolle (groen)structuren, waardoor de identiteit van het dorp niet wordt aangetast. Daarnaast wordt ook voorzien in een zo flexibel mogelijk plan, dat optimaal aansluit op de vraag van de markt. Naast sociale woningbouw wordt aangesloten bij het uitgangspunt dat de woningvoorraad meer in evenwicht moet worden gebracht. In Waalre is de woningvoorraad namelijk wat betreft het huurdeel goedkoop en in het koopsegment relatief duur. Het tussenliggende segment is relatief ondervertegenwoordigd. Het voorliggende plan kan voor een deel voorzien in de behoefte aan woningen in dit middensegment. De te realiseren woningen zijn zowel aantrekkelijk voor jongeren als voor senioren, gezien de ligging nabij de centrumvoorzieningen van Aalst. Ondanks het licht afnemende aantal inwoners (natuurlijk verloop) zijn er in de toekomst nog nieuwe woningen nodig ten gevolge van onder andere huishoudensverdunding en het opvangen van migratie. In de gemeente Waalre zijn op dit moment voldoende woningbouwplannen om te voorzien in het benodigde aantal woningen. Voorzien wordt dat niet alle plannen binnen de afgesproken periode tot stand kunnen komen, waardoor er met de plannen in de tijd kan worden geschoven. Als gevolg hiervan bestaat er ruimte om 33 appartementen / studio's

op de voorliggende locatie. Het aantal woningen past binnen de regionale woningbouwafspraken.

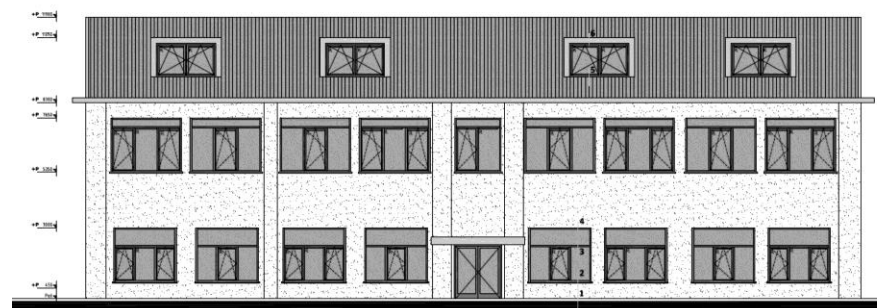
Conclusie

Het voorliggende plan sluit aan bij de uitgangspunten van de Woonvisie.

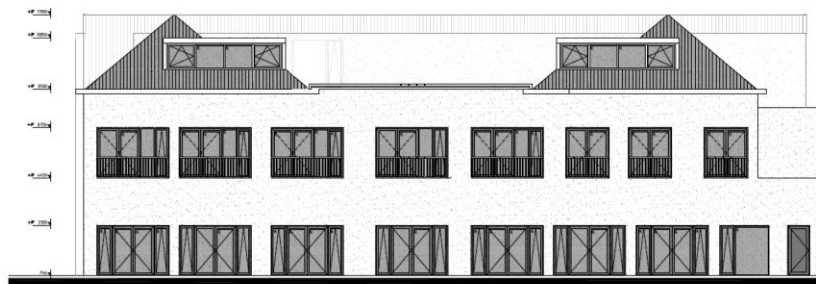
De bouw- en goothoogte en de inhoud van de nieuwbouw aan de achterzijde zal overeenkomstig de woningen in de omgeving worden gerealiseerd.



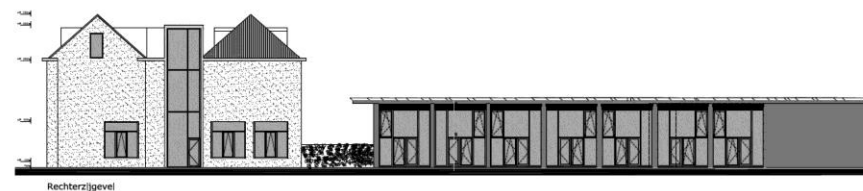
Het perceel is direct ontsloten op de Gestelsestraat (30 km/h weg), waarvandaan de buurt- en wijkontsluitingswegen kunnen worden bereikt. De Raadhuisstraat en Eindhovenseweg zijn eenvoudig bereikbaar via de zuidzijde. Aan beide zijden van de weg zijn parkeerstroken aanwezig. Bovendien worden op het perceel 50 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Dit is in overeenstemming met de parkeernormen van de gemeente.



Voorgevel



Achtergevel



Rechterzijgevel

3.3 Randvoorwaarden

De gemeente heeft aangegeven te willen meewerken aan een afwijking van het vigerende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3^e van de Wabo. Als aanvullende randvoorwaarde werd hierbij gesteld dat bij de realisatie 11 sociale huurwoningen gerealiseerd dienen te worden en dat hiervoor een verplichting geldt om deze tenminste 10 jaar te (laten) verhuren binnen de categorie vallende onder de grens die recht geeft op huurtoeslag.

4. Planologische aspecten

4.1 Inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat een initiatief haalbaar is. In dit hoofdstuk worden ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

4.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

Toetsingskader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van 33 appartementen / studio's in een bestaand kantoorpand en een nieuw te bouwen achtergedeelte. De wooneenheden zijn geluidgevoelige objecten, zodat weg- en railverkeerslawaai hier een rol kan spelen. Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door M&A Omgeving (nr. 218-AGe16d-ai-v1, d.d. 13 februari 2018). In het

onderzoek zijn de geluidsbelastingen van twee maatgevende gezoneerde wegen, zijnde de Eindhovenseweg en de Raadhuisstraat, bepaald. Ook zijn de gecumuleerde geluidsbelastingen bepaald inclusief de omliggende 30 km/h wegen.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op een aantal gevels wordt overschreden ten gevolge van het verkeer op de Eindhovenseweg. Op de hoofdbouw aan de Gestelsestraat bedraagt de maximale geluidsbelasting 54 dB en op de achterbouw bedraagt de maximale geluidsbelasting 52 dB. Omdat maatregelen aan de weg of in de overdracht (schermen) niet mogelijk zijn, dient een hogere waarde te worden aangevraagd bij de gemeente Waalre.

Voor wat betreft railverkeerslawaai kan worden gesteld dat de locatie niet binnen de geluidzone van 600 meter is gesitueerd van de spoorlijn Eindhoven-Tilburg. Er zal daarom geen sprake zijn van een relevante geluidsbelasting ten gevolge van het railverkeer.

Ten gevolge van industrielawaai van het tegenover gesitueerde categorie 2 bedrijf is evenmin een hoge geluidsbelasting te verwachten. De aangrenzende woningen Gestelsestraat 14 en 18 zijn namelijk dichterbij gesitueerd dan de planlocatie. De appartementen vormen dus geen nieuwe geluidbelemmering voor het bedrijf aan de Gestelsestraat 13a.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan tegen de planontwikkeling op de locatie.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De lucht-kwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Het plan betreft het oprichten van 33 nieuwe wooneenheden en het saneren van een kantoorlocatie. Deze ontwikkeling valt qua woningen onder het begrip NIBM. Er is geen verder onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties"))

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Onderzoek

De huidige bestemming van de locatie is 'bedrijf-1' en hier kunnen milieucategorie 1 en 2 bedrijven worden gerealiseerd. Bodembedreigende activiteiten zijn bij dit soort bedrijven niet aan de orde. Uit het historisch onderzoek bij de gemeente Waalre zijn ook geen bodembedreigende activiteiten naar voren gekomen.

Desondanks zal op de locatie een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Echter moest hieraan voorafgaande een melding volgens de PMV van Noord-Brabant worden verricht. Het gebied betreft namelijk een grondwaterbeschermingsgebied en hiervoor dient vooraf toestemming bij de provincie te worden gevraagd voor boringen. De resultaten van het bodemonderzoek waren ten tijde van de datum van onderhavige ruimtelijke onderbouwing nog niet bekend.

Conclusie

Op voorhand is er geen verdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. De resultaten van het verkennend onderzoek worden op een later tijdstip alsnog ingevoegd in deze rapportage. Er gelden geen belemmeringen uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Onderzoek

Het enige bedrijf dat in de nabijheid van het plangebied is gesitueerd is het adres Gestelsestraat 13a. Zoals in de paragraaf geluid al is gesteld, kunnen de nieuwe appartementen/studio's geen maatgevende belemmering worden voor dit bedrijf. Andersom geldt dat de appartementen/studio's geen hinder kunnen ondervinden van het bedrijf, omdat de woningen Gestelsestraat 14 en 18 maatgevend zijn voor het naleven van de milieunormen van het genoemde bedrijf.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering geeft geen belemmeringen voor het bouwplan.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

De regelgeving op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; buisleidingenbesluit) en de regelgeving voor het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

De regels voor transport en voor buisleidingen kennen dezelfde pijlers en dezelfde systematiek als de regelgeving voor inrichtingen. Het externe veiligheidsbeleid kent twee pijlers:

- Het plaatsgebonden risico
- Het groepsrisico

Het plaatsgebonden risico

Dit wordt bepaald op basis van de risicobron en wordt gebruikt om het minimum beschermingsniveau waar de samenleving recht op heeft aan te geven. Dit minimum beschermingsniveau wordt uitgedrukt in een grenswaarde en kan ruimtelijk worden

weergegeven als een contour. Het ruimtebeslag van deze contour is veelal beperkt.

Het groepsrisico

Met het groepsrisico wordt aangegeven welk beschermingsniveau ontstaat als mensen (omdat ze wonen, werken, recreëren in de nabije omgeving) en industriële risico's bij elkaar in de buurt komen. Verder dient het groepsrisico om een afweging te kunnen maken over de wenselijkheid van de voorgenomen activiteit (herbestemming, verdichting, etc.) in relatie tot de risicobron. Dit wordt de verantwoordingsplicht genoemd. Het groepsrisico wordt uitgerekend voor het invloedsgebied, en berekent de kans op 10 of meer slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt niet een grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

Onderzoek

Ten oosten van het plangebied is op een afstand van ongeveer 70 meter de provinciale weg A769 gesitueerd. Op ongeveer 700 meter ten noorden van het plangebied is de rijksweg A67 gesitueerd. Beide wegen zijn transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Het aantal transporten over de A769 is relatief laag, zodat ten gevolge hiervan geen wijzigingen in het groepsrisico te verwachten zijn. Voor de A67 geldt dat de afstand van 700 meter voldoende groot is om te kunnen stellen dat ook hier de invloed op het groepsrisico als verwaarloosbaar mag worden beschouwd. De realisatie van 33 appartementen/studio's op deze afstand van de rijksweg, zal geen enkele invloed hebben op het groepsrisico ter plaatse. Wel dient in zijn algemeenheid te worden ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bovenstaande betekent dat voor onderhavig plangebied geen verantwoording van het groepsrisico hoeft plaats te vinden. Het betreft hier een locatie die goed bereikbaar is van een aantal zijden. De locatie is gesitueerd in de bebouwde omgeving, zodat primaire bluswatervoorzieningen in de buurt zijn gesitueerd.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving gesitueerd, waarvan de 10^{-6} contour over het plangebied valt. Ook zijn geen risicovolle buisleidingen in de omgeving aanwezig.

Conclusie

Ten gevolge van externe veiligheid hoeft geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

4.8 Ecologie

Toetsingskader

De Natuurbeschermingswet (Nbw) regelt de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten in Nederland. De Nbw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplanting of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet bestaat uit een aantal verbodsbepalingen en een algemene zorgverplichtingsbepaling. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe en luiden als volgt:

- Beschermde inheemse dieren mogen niet verstoord, gevangen, vervoerd, verwond of gedood worden;
- Beschermde inheemse plantensoorten mogen niet geplukt, vernield, beschadigd, vervoerd of ontworteld worden;
- Nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten mogen niet verstoord of vernield worden;
- Het zoeken, beschadigen of uit het nest halen van eieren van beschermde dieren.

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. In de Nbw zijn deze soorten (behalve vogels) in drie tabellen opgenomen. Bij vogels is in 2009 nog een tweede indeling bekend gemaakt, die onderscheid maakt tussen vogels met en zonder nestplaats die jaar rond beschermd wordt. Indien sprake is van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en sprake is van overtreding van verbodsbepalingen, is bij soorten die beschermd zijn in de categorie overige beschermde soorten en de categorie streng beschermde soorten (Tabel 2 en Tabel 3 van de Nbw) ontheffing aan de orde.

Onderzoek

Op de locatie is geen, voor flora en fauna, waardevolle bebouwing aanwezig die gesloopt gaat worden. In de bebouwing van het achtergedeelte van het terrein worden geen vogels met jaarrond beschermde nesten verwacht.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet levert geen belemmeringen op voor de nieuwbouw gezien de vigerende toestand van het perceel. Bij het bouwrijp maken van het perceel dient de algemene zorgplicht ten aanzien beschermde soorten in acht te worden genomen.

4.9 Waterhuishouding en riolering

Toetsingskader

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Onderzoek

De appartementen / studio's zullen worden aangesloten op de bestaande riolering voor de lozing van het huishoudelijk afvalwater. Omdat de oppervlakte van de huidige bebouwing groter is dan de nieuwe bebouwing, hoeft het hemelwater van verhardingen en bebouwing niet te worden geïnfiltreerd in de bodem.

Conclusie

Voor de waterhuishouding van het perceel gelden geen belemmeringen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

De gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart bevat voor de projectlocatie geen aanduidingen van cultuurhistorische waarden anders dan archeologische waarden. De omliggende bestaande bebouwing ter plaatse hebben geen monumentenstatus en hebben ook geen cultuurhistorische waarde.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Waalre heeft eigen archeologiebeleid, in de vorm van de Erfgoedverordening Waalre. Het beleid is verwerkt in de diverse bestemmingsplannen. Onderhavige locatie is onderdeel van het bestemmingsplan 'Aalst' en voor de locatie geldt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Voor werken en vergunningen gelden regels voor het roeren van de bodem. Hiervoor worden voorwaarden opgenomen aan vergunningen.

Relatie met de ontwikkeling

Op de locatie zullen geen nieuwe bodemverstoringen plaatsvinden. Er vindt alleen nieuwbouw plaats op gedeelten van het plangebied waar ook nu al bebouwing aanwezig is. De kans dat daardoor archeologische waarden worden geschaad is zeer klein. Daarom is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Omdat de nieuwbouw plaatsvindt op de plaats van bestaande bebouwing is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.11 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Toetsingskader

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen. Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd.

De drie treden worden in hoofdzaak losgelaten, maar belangrijkste wijziging hierin is dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'. Uit oog van een zorgvuldig ruimtegebruik, dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Afwijking hiervan dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Verder wordt de mogelijkheid geschapen om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Onderzoek

In het voorliggende geval is sprake van de invulling van een behoefte aan initiatieven voor sociale huurwoningen. Onderhavige ontwikkeling is een invulling hiervan in bestaand stedelijk gebied, waarbij tevens sprake is van hergebruik van bebouwing. Daarnaast past het initiatief binnen het regionale woningbouw-programma. Het initiatief voldoet daarom aan de vereisten van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Ook met de wijziging van de Ladder per 1-7-2017 kan dit uitgangspunt worden gehandhaafd.

Conclusie

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.12 Conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken er geen planologische aspecten zijn die de realisatie van de nieuwe woning belemmeren.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt de realisatie van 33 appartementen / studio's aan de Gestelsestraat 16 te Waalre mogelijk. Het betreft een bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats aan een bestaande openbare weg. Alle ontsluitingskosten ten behoeve van de gereed te melden appartementen zullen bestaan uit een legesplichtige aansluiting op het gemeentelijke riool. Er is geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, omdat er verder geen kostenverhaal noodzakelijk is.

Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan geen andere financiële consequenties verbonden. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt gebruikt om via een uitgebreide voorbereidingsprocedure medewerking te kunnen

verlenen aan realisatie van 33 appartementen / studio's op het perceel Gestelsestraat 16.

Er zal een omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van de buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo. Tijdens deze periode van terinzagelegging, kan eenieder naar keuze mondeling of schriftelijke zienswijzen inbrengen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.