



Bestemmingsplan Molenstraat 9-11 Waalre

Gemeente Waalre



Bestemmingsplan Molenstraat 9-11 Waalre

Gemeente Waalre

Toelichting

Aveco de Bondt BV
Boschstraat 35, 4811 GB Breda
T +31 76 522 52 62
www.avecobondt.nl

project Bestemmingsplan Molenstraat 9-11 Waalre
projectnummer 220484
projectleider Toby van Baast

datum 13 december 2022
referentie 220484_AdB_RAP_0001_v4.0

opdrachtgever Janssen de Jong Projectontwikkeling bv - Son

status definitief
versie 4.0
fase vastgesteld
auteur Thom Busschers

paraaf
gecontroleerd Toby van Baast MSc





Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Beschrijving huidige situatie	3
2.3	Beoogde situatie plangebied	5
2.4	Parkeren & verkeer	6
2.4.1	Parkeren	6
2.4.2	Verkeer	8
3	Beleidskader	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2020	9
3.2.2	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)	10
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)	11
3.3	Provinciaal beleid	13
3.3.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018	13
3.3.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014	14
3.3.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.3.3.1	Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling	17
3.3.3.2	Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies	17
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.4.1	Omgevingsvisie Waalre	19
3.4.2	Centrumvisie Waalre-Dorp	20
3.4.3	Welstandsnota Waalre 2013	21
4	Planologisch relevante (milieu)aspecten	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Bodem	25
4.3	Waterhuishouding	27
4.4	Cultuurhistorie	29
4.5	Archeologie	29
4.6	Ecologie	31
4.6.1	Natuurgebieden	31
4.6.2	Stikstof	32
4.6.3	Flora en fauna	33
4.7	Wegverkeerslawaaï	34
4.8	Bedrijven en milieuzonering	35
4.9	Driftblootstelling spuitzones	36
4.10	Geurhinder en veehouderijen	37



4.11	Externe veiligheid	37
4.11.1	Inrichtingen en externe veiligheid	37
4.11.2	Transport en externe veiligheid	38
4.11.3	Buisleidingen en externe veiligheid	38
4.12	Luchtkwaliteit	39
4.13	Kabels en leidingen	41
4.14	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	41
5	Juridische plantoelichting	44
5.1	Inleiding	44
5.2	Opbouw van de regels	44
5.3	Regels	44
5.3.1	Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'	44
5.3.2	Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'	45
5.3.3	Hoofdstuk 3 'Algemene regels'	45
5.3.4	Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'	45
6	Economische uitvoerbaarheid	46
6.1	Inleiding	46
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	46
6.3	Economische uitvoerbaarheid	46
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7.1	Omgevingsdialoog	47
7.2	Vooroverleg	47
7.3	Zienswijzen	47
7.4	Vaststelling	47

Bijlagen

Bijlage 1	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 2	Watertoets
Bijlage 3	Verkennend archeologisch onderzoek
Bijlage 4	Proefsleuvenonderzoek
Bijlage 5	Selectieadvies
Bijlage 6	AERIUS-berekening
Bijlage 7	Quickscan flora en fauna
Bijlage 8	Aanvullend ecologisch onderzoek
Bijlage 9	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 10	Quickscan bedrijven & milieuzonering
Bijlage 11	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 12	Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 13	Nota zienswijzen



Figuur 1: Uitsnede topografische kaart Waalre met het plangebied rood omkaderd (Bron: www.topotijdreis.nl, 2022)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Molenstraat 9-11 in Waalre is een gemeentelijk monument gesitueerd op een ruim perceel. Het voornemen bestaat om het pand, met behoud van het uiterlijk, intern te verbouwen en ruimte te bieden voor 3 woningen. Daarnaast bestaat het initiatief uit de realisatie van woningen op het achterliggende terrein. Dit betreft 3 aaneengebouwde woningen en een kleinschalig appartementencomplex met 12 wooneenheden.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft per brief d.d. 25 januari 2022 kenbaar gemaakt dat principemedewerking kan worden verleend aan het initiatief. In dit besluit zijn tevens voorwaarden opgenomen, onder andere dat het gemeentelijke monument zijn huidige uiterlijk en vorm behoudt en dat het plan past binnen de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden. De gemeente heeft in principe ingestemd met het amoveren van de schuur.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is circa 2.560 m² groot en bevindt zich op de hoek van de Molenstraat en de Oude Kerkstraat in het centrumgebied van Waalre. Het gebied wordt ook aan de achterzijde grotendeels begrensd door omliggende straten, namelijk De Weefstoel aan de zuidzijde en Weverij aan de oostzijde.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Waalre, sectie C, perceelnummers 1212 en 1779.



Figuur 2: Situering plangebied op kadastrale kaart en luchtfoto (Bron: www.kadastralekaart.com, 2022)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan “Waalre” (vastgesteld 25 juni 2013). In dit bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van het plangebied bestemd als ‘Wonen’ en een klein gedeelte, aan de Oude Kerkstraat en de Molenstraat, als ‘Tuin’. Daarnaast geldt in het gehele gebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’.

Binnen de bestemming ‘Wonen’ in het plangebied zijn binnen het bouwvlak maximaal 2 wooneenheden toegestaan met een maximum goothoogte van 6 meter. Buiten het bouwvlak zijn alleen aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan met een maximale goothoogte van 3,5 meter en bouwhoogte van 6 meter. Omdat het planvoornemen 3 wooneenheden binnen het bouwvlak voorstelt en woningen buiten het bouwvlak omvat, is deze ontwikkeling niet te realiseren op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige nieuwe bestemmingsplan “Molenstraat 9-11 Waalre” voorziet in een juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Waalre' met het plangebied rood omkaderd
(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, 2022)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 komen de planologisch relevante milieuaspecten (zoals bodem, water, flora en fauna en milieuzonering) aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in hoofdstuk 6 en 7 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.



2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven. Ook wordt ingegaan op stedenbouwkundige inpassing en parkeren.

2.2 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Molenstraat, een dorpslint richting Riethoven, met aan de oostzijde de oude dorpskern met het driehoekige plein, de Markt, en diverse voorzieningen. Aan de andere zijden is woongebied aanwezig met een overwegend dorps karakter. Ten zuiden van het plangebied is een aantal jaren geleden het voormalige Kendix-terrein, kenmerkend voor de Waalrese textielindustrie, herontwikkeld tot een woonhof met grondgebonden woningen en 2 appartementencomplexen.

De bebouwing in het plangebied is gesitueerd op de hoek van de Molenstraat en de Oude Kerkstraat. Het betreft een gemeentelijk monument, gerealiseerd in 1843 en bestaande uit een woning, voormalige winkel en bedrijfsruimte en een aangebouwde schuur.



Gemeentelijk monument (Bron: Cyclomedia)



Scheerderij met links het plangebied (Bron: Cyclomedia)



Oude Kerkstraat met rechts het plangebied (Bron: Cyclomedia)



De Weefstoel met rechts het plangebied (Bron: Cyclomedia)



Het onbebouwde deel van het perceel is in gebruik als tuin met diverse bomen en planten. Deze zijn met name aan de randen van het plangebied gesitueerd als riante, groene erfafscheiding wat het perceel afschermt. Zowel aan de Oude kerkstraat, De Weefstoel als De Scheerderij zijn, grenzend aan het plangebied, diverse parkeerplaatsen gesitueerd .



Figuur 4: Vogelvlicht van het plangebied in 2020 (Bron: Cyclomedia)



2.3 Beoogde situatie plangebied

In de beoogde situatie wordt het plangebied herontwikkeld tot een woongebied in aansluiting op de omgeving. Met behoud en transformatie van het gemeentelijke monument wordt de Molenstraat als historisch dorpslint naar de Markt versterkt en met de realisatie van diverse woningen wordt aangesloten op de directe woonomgeving.



Figuur 5: Impressie van de ontwikkeling (Bron: Margry Arts Architecten)

De ontwikkeling bestaat onder andere uit het transformeren van het hoofdgebouw van het monument tot 3 wooneenheden. De transformatie bestaat onder andere uit het isoleren van voor- en zijgevels, het glas te vervangen door dubbel glas en het restaureren van het pleisterwerk in de voorgevel.

De aangebouwde schuur wordt verwijderd, zodat ruimte is voor achtertuinen. Tevens worden hier bergingen en parkeerplaatsen voorgesteld. Op het perceel van de oostelijk gesitueerde woning wordt een reeds aanwezige boom, een rode beuk, gehandhaafd.



Figuur 6: 3D-beelden van de transformatie van het monument (Bron: Margry Arts Architecten)



Op het zuidelijke deel van het perceel, worden nieuwe woningen gerealiseerd, georiënteerd op zowel de Oude Kerkstraat, De Weefstoel als de Scheerderij. Het betreft 3 aangebouwde woningen aan de Oude Kerkstraat en een kleinschalig appartementencomplex met 12 wooneenheden aan De Weefstoel. Beide gebouwen worden opgebouwd in twee bouwlagen met kap en voorzien van baksteen gevels in aardetinten en antraciete dakpannen. Hiermee wordt aangesloten op de kleinschalige opbouw en dorps uitstraling in de omgeving.



Figuur 7: 3D-beeld van de grondgebonden woningen (links) en het appartementencomplex (rechts) (Bron: Margry Arts Architecten)

De openbare ruimte op het perceel wordt ontsloten vanaf de Oude Kerkstraat. Hier zijn diverse parkeerplaatsen gesitueerd en heeft het appartementengebouw een tweede entree. Tussen beide woongebouwen is een gemeenschappelijke berging voorzien en is ruimte voor ondergrondse afvalcontainers.

2.4 Parkeren & verkeer

2.4.1 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag van een omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.



Beoordeling

Binnen de gemeente Waalre geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per grondgebonden woning en middeldure huur/koop appartement en 1,2 parkeerplaatsen per sociale huur/koop appartement, waarvan tenminste 0,5 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte moet worden gerealiseerd ten behoeve van bezoekers. Voor de realisatie van 3 wooneenheden in het monument, 3 grondgebonden woningen, 6 middeldure appartementen en 6 sociale appartementen, houdt dit een totale behoefte aan 25.2 parkeerplaatsen in.

In de openbare ruimte op het achterterf worden 17 parkeerplaatsen gerealiseerd. Tenslotte worden op eigen terrein de volgende parkeerplaatsen voorgesteld:

- | | |
|----------------------------------|---------------------------|
| - 2x garage met enkele oprit | $2 \times 1,0 = 2,0$ p.p. |
| - 3x dubbele oprit zonder garage | $3 \times 1,7 = 5,1$ p.p. |
| | 7,1 p.p. |



Figuur 8 Stedenbouwkundig plan met situering parkeerplaatsen (Bron: Compositie 5 stedenbouw bv)

In totaal worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. Volgens het vigerend bestemmingsplan mogen reeds twee woningen gerealiseerd worden. Bij deze woningen horen in totaal 3 parkeerplaatsen waarvan 2 in openbaar gebied. Er is daarmee sprake van in totaal 26 parkeerplaatsen die toegerekend kunnen worden aan het onderhavige plan. Hiermee wordt aan de parkeerbehoefte voldaan.

Conclusie

Het voorliggende plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.



2.4.2 Verkeer

Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw, dienen de kengetallen uit de ASVV 2012 van het CROW te worden geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Waalre en wordt getypeerd als weinig stedelijk.

Bij de grondgebonden woningen hoort een maximaal aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van maximaal 7,8 per woning. Bij de appartementen hoort een maximaal aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van 6,0 per woning. Derhalve genereert het plan maximaal $(6 \times 7,8 + 12 \times 6,0) = (12 \times 7,8) = 119$ vpe. Aangenomen kan worden dat bestaande erfonsluitingswegen minimaal 3.000 verkeersbewegingen per etmaal kunnen verwerken. Een dergelijk lage toename aan vpe vanwege onderhavig planvoornemen vormt derhalve geen probleem ten aanzien van afwikkeling van verkeersstromen.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid als toetsingskader samengevat en het onderhavige ruimtelijke initiatief hierbinnen beoordeeld.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2020

Toetsingskader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vast gesteld. De Nationale Omgevingsvisie vervangt integraal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tegelijkertijd met het vervallen van de SVIR vervalt ook het Nationaal Milieubeleidsplan.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. 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.

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:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling

De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk is. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavige plangebied overstijgt.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de Nationale Omgevingsvisie.



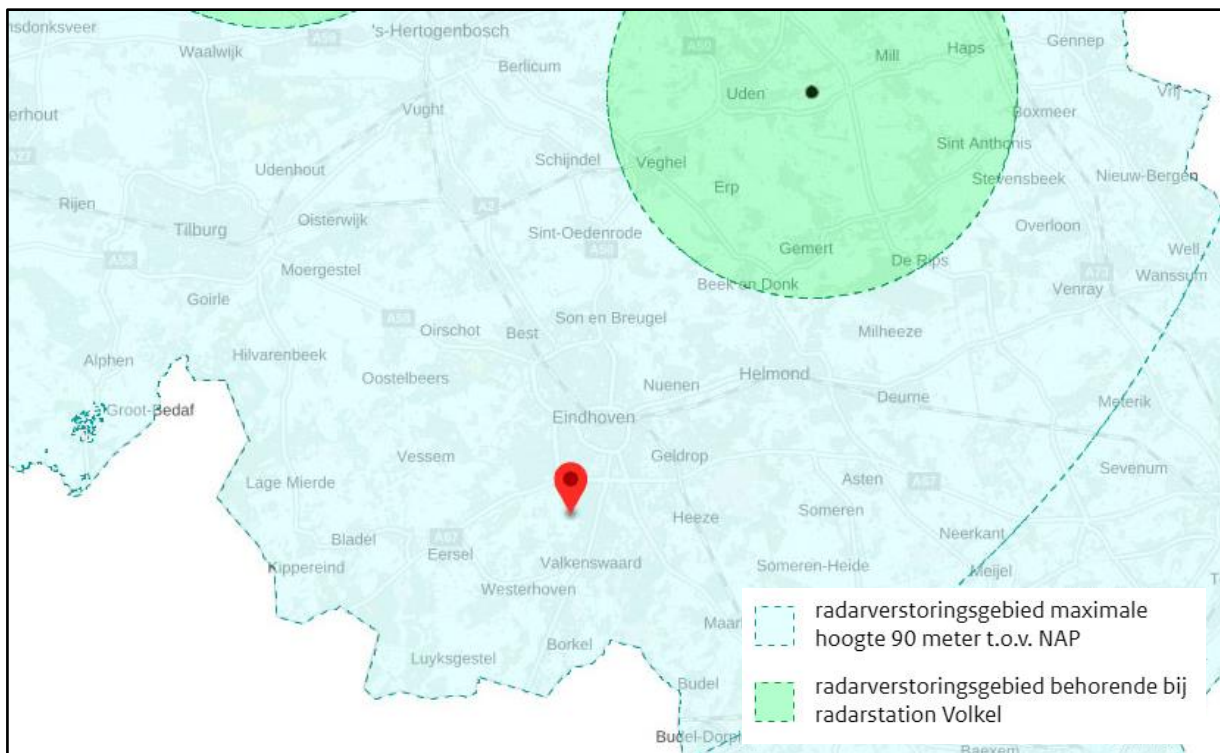
3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Toetsingskader

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation Volkel. In een gebied rondom deze radarstations moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Volkel is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan worden geen windturbines mogelijk gemaakt en ook geen nieuwe bebouwing boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation Volkel.



Figuur 9: Ligging van Waalre binnen het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel en Herwijnen. Met de rode aanwijzer wordt Waalre aangeduid. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2022)

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoed.



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkelingen passend zijn binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uiteen worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het besluitgebied de ontwikkeling van 6 nieuwe grondgebonden woningen mogelijk. Hiervan worden er 3 gerealiseerd in het bestaande monument. Tevens wordt er een kleinschalig appartementencomplex met 12 wooneenheden aan De Weefstoel ontwikkeld. De ontwikkeling is daarom gelet op de omvang als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.



b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het plangebied heeft thans de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de (hoofdzakelijk inpandige) ontwikkeling van 6 grondgebonden woningen en een kleinschalig appartementencomplex van 12 wooneenheden mogelijk. De woningen worden gebouwd binnen de huidige woonbestemming. Wel worden er meer woningen gerealiseerd binnen het planvoornemen dan op basis van de huidige planologische situatie mogelijk zijn en dient er een wijziging plaats te vinden. Er is zodanig sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

Waalre maakt onderdeel uit van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven brengen gezamenlijk het wonen verder door een set van overwegingen en uitgangspunten. Gemeenten spreken af te opereren als ware SGE één gemeente. Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt voor de eigen lokale woonbehoefte. Daarbij hebben gemeenten kennis van elkaars woningbouwplannen en is er oog voor een gezonde balans tussen vraag en aanbod. De SGE werkt hierbij samen met de provincie. Als samenwerkingsverband stuurt SGE op kwaliteit van woningbouwontwikkelingen in de regio. Hierbij is nauwlettend oog voor eventuele over- en onderproductie en het voorkomen van leegstand en verloedering. Niet vrijblijvende procesafspraken, samenwerking en afstemming zijn daarbij belangrijker dan het sturen op getallen. In het periodiek Regionaal Ruimtelijk Overleg met de provincie vindt steeds formele besluitvorming plaats.

De laatste woningbouwafspraken binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn neergeschreven in de 'Afsprakenkalender Wonen SGE 2022', De afsprakenkalender is vastgesteld in 2021/2022 Met de ondertekening van deze afsprakenkalender zetten partijen zich in om de woonopgave in deze regio aan te pakken. Uit de Woondeal volgt dat het SGE behoefte heeft aan 74.000 woningen tot 2040. Waarbij voor de gemeenten uitgezonderd gemeente Eindhoven het streven van 2.400 woningen per jaar geldt. Deze behoefteeraming geldt als richtinggevend bij de versnelling van de woningbouwproductie. Gelet op de aanwezige behoefte, heeft geen exacte opgave van de exacte programmering aan de regio te worden overlegd. De 6 grondgebonden woningen en het kleinschalige appartementencomplex van 12 wooneenheden zijn passend binnen het aantal woningen die jaarlijks kunnen worden toegevoegd aan de voorraad in Waalre.

In de 'Visie op wonen' van de gemeente Waalre wordt ingegaan op de kwalitatieve behoefte aan woningen in Oirschot. Uit deze visie blijkt dat de vraag naar nieuwe woningen in de gemeente Waalre vooral komt van jongeren en ouderen (65+). Uit de visie wonen van de SGE blijkt dat het woningaanbod in gemeente Waalre tot en met 2040 met 7550 woningen groeit. Hiervan dienen vooral woningen voor eenpersoonshuishoudens en samenwonenden zonder kind(eren) te worden gerealiseerd. Hierbij moet rekening gehouden worden met de



behoeften van de diverse doelgroepen zoals de starters, doorstromers, senioren en mensen met een ondersteuningsvraag alsmede de verschillende eigendomsverhoudingen. De toevoeging moet zowel in de koop- als de huursector plaatsvinden. Het aantal alleenstaanden neemt toe en de huishoudensverdunning zal verder toenemen. De behoefte aan kleinere betaalbare woningen wordt daardoor groter. Om deze woningen bereikbaar en betaalbaar te houden is toevoeging van woningen in dit segment noodzakelijk. Met het planvoornemen wordt hier gevolg aan gegeven.

Het onderhavige initiatief voorziet in 6 grondgebonden woningen en een kleinschalig appartementencomplex met 12 wooneenheden. Het betreffen primair kleinschalige woningen gericht op de trend van huishoudenverdunning. Juist aan dit type woning is blijkens de woonvisie en het woonbehoefte onderzoek vraag. Op basis van de visie wonen van de gemeente Waalre en de SGE kan aldus worden geconcludeerd dat de toevoeging van de beoogde woningen tevens past binnen de kwalitatieve behoefte aan woningen.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de wetstekst en de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' van Waalre. De "ladder" hoeft niet verder te worden doorlopen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte aan woningen en is daarnaast gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpunten: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingswet vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze



onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

Beoordeling

Met de omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft de realisatie van 6 grondgebonden woningen en een kleinschalig appartementencomplex van 12 wooneenheden binnen bestaand stedelijk gebied van Waalre. Hiermee wordt uitbreiding van Waalre voorkomen en draagt het plan toch op kwalitatieve wijze bij aan de woningbehoefte in Waalre. Daarmee is het initiatief passend binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014

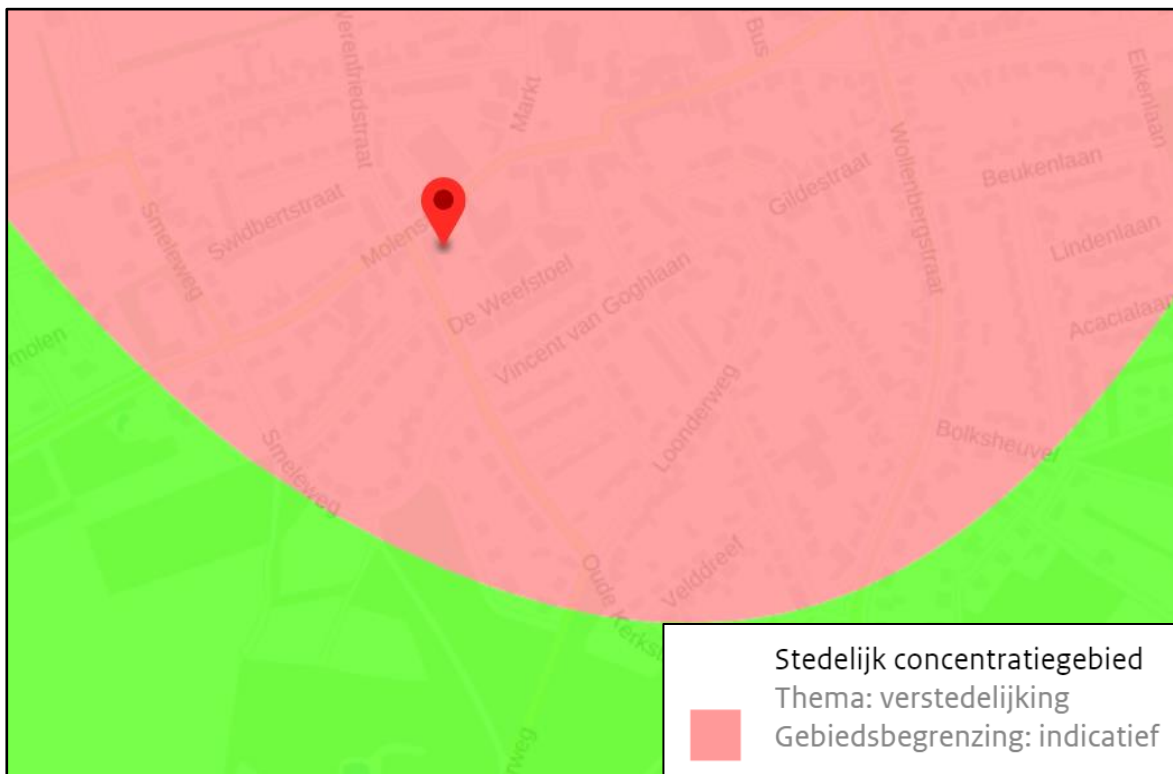
Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (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 genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

Beoordeling

Op de structurenkaart van de SVRO 2014 is het plangebied gelegen binnen de structuur ‘Stedelijk concentratiegebied’ met als perspectief ‘verstedelijking’.



Figuur 10: Uitsnede structuurvisiekaart waar het plangebied met rode aanduiding is aangegeven (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2022)

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur de kernen in het landelijk gebied. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap. Grote kernen hebben hun dorps karakter grotendeels verloren en hebben een suburbaan karakter ontwikkeld. De kleinere kernen maken meer deel uit van het omliggende landschap en hebben nog een natuurlijke overgang richting het landschap. Dit verschil in ontwikkeling heeft geleid tot de meer suburbane kernen, de dorpen en de plattelandskernen. De provincie vindt het belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

Onderhavig plan maakt binnen de 'Kernen in het landelijk gebied' de realisatie van 6 grondgebonden woningen en 12 wooneenheden in een kleinschalig appartementencomplex mogelijk. Deze stedelijke ontwikkeling is niet van dusdanige omvang dat deze als niet passend bij de kern Waalre kan worden beschouwd. De locatie is gelegen binnen het stedelijk gebied van Waalre en voorziet primair in de behoefte naar woningen. Gesteld kan worden dat daarmee aan de uitgangspunten van ontwikkelingen binnen de 'Kernen in het landelijk gebied' wordt voldaan.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale Structuurvisie.

3.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd

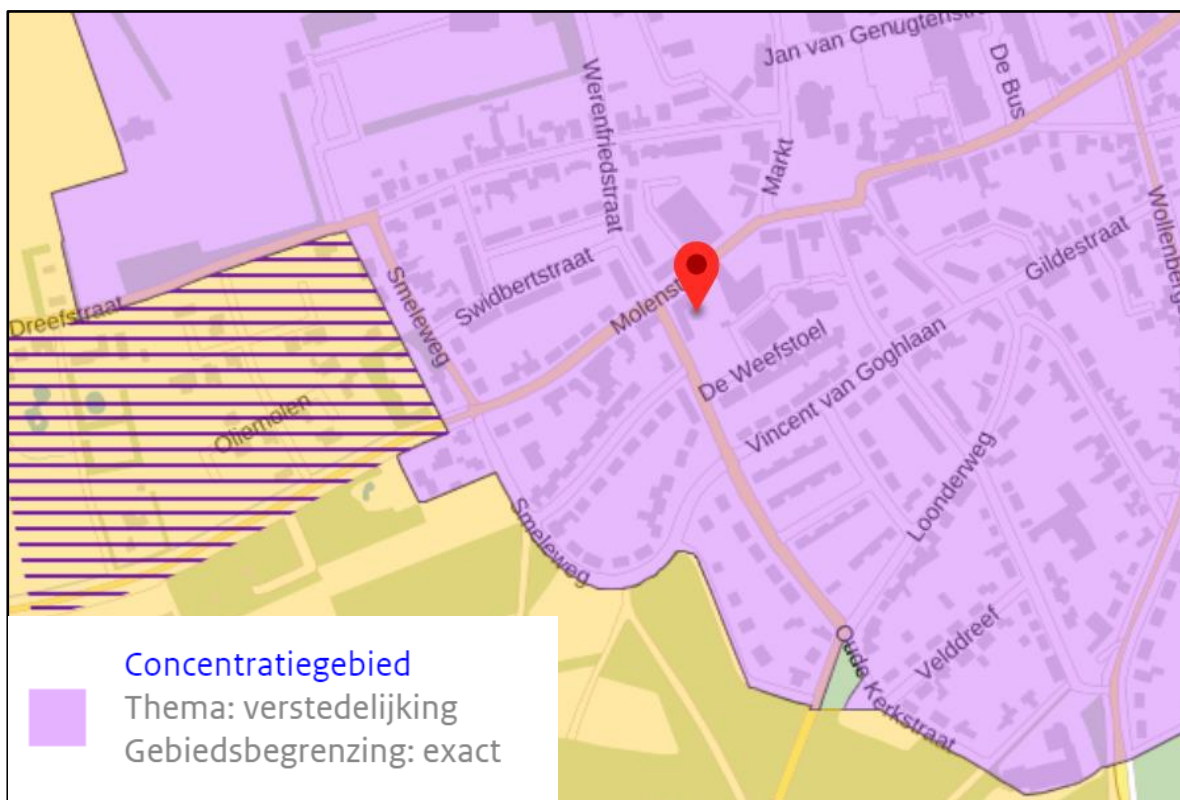


via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Naar verwachting stellen Provinciale Staten de Omgevingsverordening in februari 2022 vast. De omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet, vooralsnog per 1 juli 2022, in werking. De Interim omgevingsverordening geldt totdat de Omgevingswet in werking treedt.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze, waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is binnen de Interim omgevingsverordening gelegen binnen het 'Stedelijk gebied'. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Omgevingsverordening. Ten eerste moet worden voldaan aan de regels voor ontwikkeling binnen het 'Stedelijk gebied'. Daarnaast moet worden voldaan aan de algemene regels voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3.5 t/m 3.8 Iov. De toetsing wordt hierna uitgevoerd.



Figuur 11: Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijk ontwikkeling en erfgoed' uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Bron: ruimtelijkeplannen.nl,2020



3.3.3.1 Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling

Toetsingskader

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

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft het planologisch toevoegen van 6 grondgebonden woningen en een kleinschalig appartementencomplex met 12 wooneenheden in het bestaand stedelijk gebied van Waalre. De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 3.42 lov, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald en mits de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. In paragraaf 3.2.3 is hierop ingegaan. Het plan past binnen de regionale afspraken en de harde plancapaciteit.

Onderhavige ontwikkeling betreft voorts een 'duurzame stedelijke ontwikkeling': de ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door gebruikmaking van een bestaande woonbestemming in het stedelijk gebied van Waalre. Tevens bevordert het plan een gezonde leefomgeving door woningen te realiseren binnen het centrumgebied van Waalre, alwaar voorzieningen per fiets of te voet te bereiken zijn. Ook wordt de mogelijkheid tot productie en gebruik van duurzame energie niet belemmerd. Met de herontwikkeling blijft een gemeentelijk monumentaal pand in het centrum van Waalre behouden, hetgeen positief is voor de beleefbaarheid van Waalre en de centrumvoorzieningen.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 3.42 lov.

3.3.3.2 Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 lov) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:



- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
 - c. 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 volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Ad c) - meerwaarderecreatie (artikel 3.8)

1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

Beoordeling

Voorwaarden ad a):

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. In onderhavig geval zal sprake zijn van een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Onderhavige ontwikkeling vindt daarmee aldus niet plaats buiten het bestaand stedelijk gebied.
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.3 getoetst.
- c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van de beoogde bouwvlakken voor de woningen is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.



Voorwaarden ad b:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten.
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief heeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd, anders dan interne ontsluiting. Voor het overige heeft het planvoornemen geen negatief effect op een natuurnetwerk (zie paragraaf 4.6), het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 2.
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Het planvoornemen richt zich op herontwikkeling tot woningen, met behoud van karakteristieke kenmerken van het gemeentelijk monument (nader uiteengezet in paragraaf 4.4). Daarbij wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan de herontwikkeling van een monumentale woning. Met de herbesteding wordt het bestaande gebouw gerespecteerd en ruimtelijk gezien weinig tot geen invloed uitgeoefend op het landschap. Het omvormen en herontwikkelen van het Rijksmonument tot woningen betekent dat het grotendeels leegstaande gebouw een toekomstbestendige functie krijgt en uiteindelijke leegstand, verval en verpaupering voorkomen wordt. Dit initiatief draagt zodoende bij aan een aan duurzame ruimtelijke invulling van de locatie in het centrum van Waalre.

Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Waalre

Toetsingskader

In december 2021 heeft de gemeente Waalre de omgevingsvisie Waalre 2040 'De groene huiskamer van de Brainportregio' vastgesteld. In de omgevingsvisie worden de kaders voor Waalre in 2040 voorgelegd. Hierbij zijn drie integrale kernopgave richting 2040 vastgelegd:

- Het versterken van een kwalitatief hoogwaardige woongemeente
- Het behouden en versterken van het groene karakter
- Werken aan een vitale gemeente

Deze kernopgave zijn verder uitgewerkt en vertaald in ruimtelijke keuzes en gebiedsopgave. In totaal omvat de omgevingsvisie 10 ruimtelijke keuzes en worden er 6 gebiedssoorten omschreven. De visie geeft ruimte aan initiatieven uit de samenleving of markt en omschrijft hoe de gemeente samen met inwoners en anderen de komende jaren verder bouwt aan een mooie gemeente.

Beoordeling

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de gebiedsopgave 'centrum wonen'. Binnen dit gebied geldt dat vrijkomend of leegstaand vastgoed ruimte biedt aan inbreiding of transformatie. Waar dat gezien de ruimtelijke kwaliteit wenselijk en mogelijk is, worden meer functies toegestaan, waaronder werken en wonen. De centra zijn een aantrekkelijke plek voor starters, jonge huishoudens en senioren, die behoefte hebben aan een kleinere en betaalbare woning nabij voorzieningen en openbaar vervoer.

Woningbouw biedt perspectief en is kansrijk door de veranderende demografie. Steeds meer starters, jonge



huishoudens en senioren hebben behoefte aan een kleinere en betaalbare woning. Het moet voor jongeren mogelijk zijn om in de gemeente te blijven wonen. Hiervoor moeten betaalbare (en daarom kleinere) woningen worden toegevoegd. Dit kan door nieuwbouw, vervanging en een ander gebruik van al aanwezige bebouwing. Voor senioren is het vooral belangrijk om te wonen in nabijheid van voorzieningen, of op een locatie met goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Met onderhavig planvoornemen wordt voorzien in dit type kleinschalige woning in het centrum van Waalre. Hierdoor is de afstand tot voorzieningen klein. Hiermee voldoet het planvoornemen aan de beleidskeuze 'compacte en multifunctionele centrumgebieden' zoals verwoord in de omgevingsvisie.

De 6 grondgebonden woningen en 12 wooneenheden in het appartementencomplex kunnen waar mogelijk verduurzaamd worden. Met het planvoornemen wordt er een toekomstbestendige invulling gegeven aan een bestaande woonbestemming in het centrum. Hierbij wordt een gemeentelijk monument herontwikkeld tot woningbouw en wordt leegstand voorkomen. Het planvoornemen draagt daarmee ook bij aan de beleidskeuzes 'Duurzame en gezonde wijken' en 'Ruimte voor duurzame energie'.

Het planvoornemen past binnen de uitgangspunten van de gebiedsopgave 'centrum wonen' en geeft invulling aan verscheidene beleidskeuzes zoals verwoord in de omgevingsvisie. Met de toevoeging van de woningen en appartementen wordt invulling gegeven aan de kernopgave 'Het versterken van een kwalitatief hoogwaardige woongemeente'.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie Waalre 2040

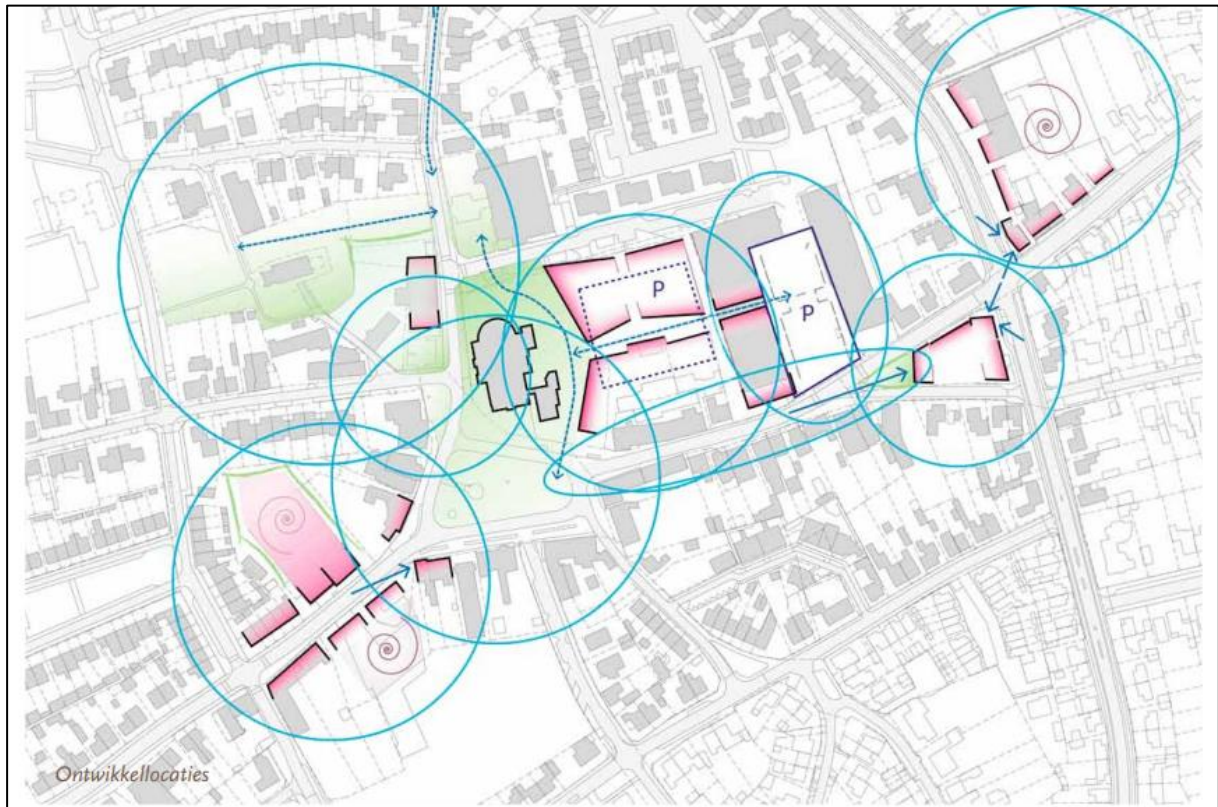
3.4.2 Centrumvisie Waalre-Dorp

Toetsingskader

Op 19 juni 2012 heeft de gemeenteraad de Centrumvisie Waalre-dorp vastgesteld. Deze visie is in 2016 geactualiseerd. Deze visie geeft zicht op de toekomstige gewenste ruimtelijke structuur van het centrumgebied van Waalre-dorp. Het is een beleidsstuk met aandacht voor functionele en stedenbouwkundige aspecten. In de visie is opgenomen dat het centrum van Waalre ontwikkeld moet worden tot samenhangende eenheid voor commerciële, sociaal-maatschappelijke en recreatieve functies. Daarbij is er tevens ruimte voor woondoeleinden.

In de Centrumvisie zijn ontwikkellocaties binnen het centrumgebied aangeduid. Het plangebied is op deze kaart aangeduid als ontwikkellocatie. Navolgende figuur geeft de kaart uit de centrumvisie weer waarop het plangebied is aangeduid als ontwikkellocatie.

Ten behoeve van de ontwikkellocatie Molenstraat is in de centrumvisie opgenomen: *Een herontwikkeling van de bedrijfspanden naar woningbouw in de toekomst is logisch. Nieuwbouw moet dan een bijdrage leveren aan de gewenste sfeer. Bebouwing moet qua maat en schaal passen in de omgeving. De korrel van de bebouwing is klein, de bouwhoogte is 1 à 2 bouwlagen en de panden zijn afgedekt met een kap. Het nieuwe programma zal moeten kunnen voorzien in de eigen parkeerbehoefte. De Molenstraat is een aanloopstraat van het centrum, de bebouwing moet een "begeleiding" naar de Markt zijn*



Figuur 12: Uitsnede ontwikkellocaties zoals aangegeven in centrumvisie Waalre dorp

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in het ontwikkelgebied van de Molenstraat. Het beoogde planvoornemen voorziet in 6 grondgebonden woningen en een kleinschalig appartementencomplex met 12 wooneenheden. Het planvoornemen sluit hiermee aan bij de kleinschalige en gewenste sfeer van het centrum van Waalre. Het bestaande monument wordt herontwikkeld en blijft daarmee behouden in het centrum. De nieuwe gebouwen ten zuiden van de Molenstraat worden opgebouwd in twee bouwlagen met kap en voorzien van baksteen gevels in aardetinten en antraciete dakpannen. Hiermee wordt aangesloten op de kleinschalige opbouw en dorpse uitstraling in de omgeving.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de uitgangspunten van de Centrumvisie Waalre-dorp.

3.4.3 Welstandsnota Waalre 2013

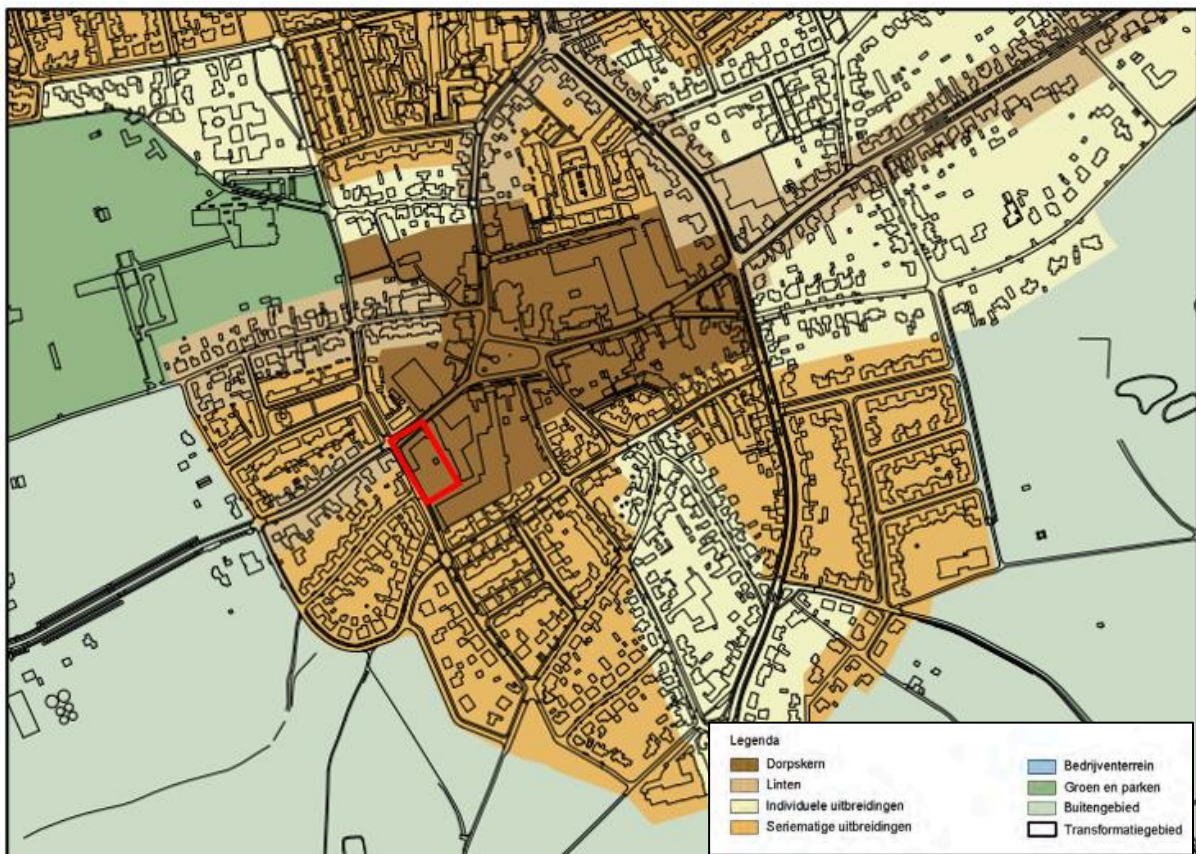
Toetsingskader

Met de vaststelling van de Welstandsnota Waalre heeft de gemeente beoogde het welstandsbeleid te vereenvoudigen en meer af te stemmen op de beleving van de burger. Het doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. De gemeente gaat uit van zoveel mogelijk vrijheid bij het bouwen. Alleen als het aanzien van de openbare ruimte in het geding is, wordt welstand gezien als redelijk.



De Welstandsnota Waalre maakt onderscheid in gebieden en objecten. De gebieden vormen de kern van het welstandsbeleid. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonisch beeld beschreven, gevolgd door een waardering en een verwachting over eventuele veranderingen. Deze bepalen de uitgangspunten voor de welstandstoets.

Het plan ligt ook deels in het beeldkwaliteitplan centrum Waalre-dorp. Om de kwaliteiten in het centrum te behouden en waar nodig te versterken heeft de gemeenteraad op 22 juni 2021 het Beeldkwaliteitplan centrum Waalre-dorp vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. In dit plan zijn uitgangspunten en voorschriften opgesteld voor de uitstraling van gebouwen en de openbare ruimte zodat bij (nieuwe) ontwikkelingen gezorgd kan worden dat deze passen bij het karakter van het centrum. Hierop wordt getoetst door de welstandscommissie (commissie ruimtelijke kwaliteit).



Figuur 13: Uitsnede kaart met welstandsgebieden waar op het plangebied is aangeduid als gelegen binnen een dorpskern. Het plangebied is met het rode rechthoek bij benadering weergegeven.

Beoordeling

Het centrum heeft gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan en in de omgeving van (een deel van) de Markt, Willibrorduslaan en Molenstraat. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende kleinschalige bebouwing aan overwegend groene straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.



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

Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- grootschalige bebouwing en bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en spelen een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld.

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur één tot twee bouwlagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap
- de nok is evenwijdig aan of staat haaks op de verkavelingsrichting of de weg • de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap: grotere massa's onderverdelen
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen, zijgevels hebben in beginsel vensters
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken bij voorkeur dekken met (keramische) pannen
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing

Het beeldkwaliteitplan centrum Waalre-dorp noemt de planlocatie als onderdeel van het deelgebied als onderdeel van de zone Molenstraat en zet in op behoud van het bestaande gebouw aan de Molenstraat 9-11 als gemeentelijk monument. In de zone Molenstraat ziet men het liefst het bedrijfsverzamelgebouw tussen Molenstraat 9-11 en het rijksmonument op de Markt 10 verdwijnen. Een ontwikkeling op die plek kan de dorpse straat aanhelen en de verbinding maken tussen de twee monumenten.



Conclusie

Het plan past in de omgeving en betreft een specifieke uitwerking voor deze locatie. Bij verlening van de vergunning voor het bouwen wordt dit plan door welstand getoetst.



4 Planologisch relevante (milieu)aspecten

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuzonering;
- spuitzones;
- geurhinder;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Het plangebied kent reeds een woonbestemming en de bodemkwaliteitsklasse wijzigt daarmee niet. Echter, worden er nieuwe gevoelige objecten gerealiseerd / nieuwe bouwvlakken toegekend. Om aan te tonen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door Lankelma verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek



uitgevoerd. Het bodemrapport is toegevoegd als bijlage 1 van de toelichting. Onderstaand worden de belangrijkste onderzoeksresultaten besproken.

Met het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In de uitkomende grond zijn in de bovengrond lokaal bijmengingen gevonden (puin, baksteen en kolengruis) die duiden op een mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.

Bodemkwaliteit

Uit 3 van de 4 grondmengmonsters blijkt dat de bodem op diverse plaatsen de achtergrondwaarden overschrijden (stoffen als cadmium, koper, kwik, lood, zink, PAK, PCB). Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovenste bodemlaag als klasse industrie beschouwd worden. De grond daaronder is schoon.

Grondwaterkwaliteit

Er zijn geen stoffen waarbij de interventiewaarde wordt overschreden.

Asbest

Uit het geheel aan onderzoeksresultaten van het verkennend en nader asbestonderzoek blijkt dat ter plaatse van de onderzoeklocatie op diverse plaatsen asbesthoudend plaatmateriaal in de grond wordt aangetroffen. Ter plaatse van vier meetpunten (bodemlaag van 0,0 – 0,1 m-mv) is een gehalte aan asbest aangetoond welke de interventiewaarde overschrijdt. De verontreiniging heeft een globale oppervlakte van 200 m². De omvang van de verontreiniging wordt geschat op circa 50 m³. Het gaat waarschijnlijk om een verontreiniging van vóór 1991.

Advies

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

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen. Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief als zijnde klasse industrie bestempeld. De ondergrond is indicatief bestempeld als klasse AW2000;
- indien graafwerkzaamheden plaatsvinden daar waar de verontreiniging zich bevindt, is dit meldingsplichtig. Via een zogenaamde BUS-melding, kan dit gemeld worden bij het bevoegd gezag. Tot aan de goedkeuring van deze melding zijn graafwerkzaamheden ter plaatse niet toegestaan.

Conclusie

In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, derhalve belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van onderhavige locatie.

Vanwege de huidige bodemkwaliteit is de functie wonen momenteel niet overal mogelijk. Een bodemsanering is daarom noodzakelijk. Na sanering van de bovengrond en de asbestverontreiniging wordt de bodem geschikt bevonden voor het beoogde gebruik. Over de saneringskosten hebben de grondeigenaar en de projectontwikkelaar privaatrechtelijk contractuele afspraken gemaakt. De saneringskosten worden gedekt. De uitvoerbaarheid van het plan is daarmee aangetoond.



4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het regionaal water- en bodemprogramma 2022-2027 van 3 december 2021. Het RWP zet uiteen hoe de provincie Noord-Brabant de komende jaren gaat werken aan voldoende water, schoon water, veilig water, vitale bodem en klimaatadaptatie. In het RWP wordt voor het thema water en vitale bodem nadere uitwerking en invulling gegeven aan de Brabantse Omgevingsvisie. Het RWP geeft invulling aan het op orde houden van de basis van het natuurlijk water- en bodemsysteem en is mede gebaseerd op wettelijke regels en beleid. Dit is onder andere vastgelegd in de wettelijk omschreven rollen en taken in het waterbeleid in Nederland, dat uitgaat van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW).

Beleid waterschap De Dommel

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap De Dommel. De visie van waterschap De Dommel is vervat in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). Dit Waterbeheerprogramma is een echte koersverandering van het waterschap. De Dommel is op een andere manier gaan denken over omgaan met water. Dat is nodig om goed in te kunnen spelen op de veranderingen in ons klimaat en in onze omgeving. Met dit waterbeheerprogramma start het waterschap met de watertransitie, waarbij drie richtinggevendende principes zijn ontwikkeld

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap De Dommel 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;



- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.

Beoordeling

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is door Milon een watertoets uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies uit het onderzoek.

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de huidige en toekomstige situatie uitziet.

	Huidige m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)	Vershil m ² (circa)
Bebouwing	542	822	+280
Verharding (openbare weg)	-	327	+327
Parkeerplaatsen (openbare weg)	-	275	+275
Verharding (eigen terrein)	129	690 (60% van 1.150)	+561
Onverhard (eigen terrein)	1.903	460 (40% van 1.150)	-1.443
Totaal perceel	2.574	2.574	-/-

Figuur 14 Verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie. Bron: Milon

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verhard oppervlak toeneemt met circa 1.443 m². Gezien er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden stelt het bevoegd gezag dat dit op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden en er eveneens compenserende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd.

Voor het toekomstige verhard oppervlak wordt de vereiste compensatie berekend door het toekomstige verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m) en met de plaatselijke gevoeligheidsfactor (1). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De benodigde compensatie bedraagt 87 m³ (1.443 m² x 0,06 x 1).

De technische invulling van de bergingseis zal later in de planvorming verder uitgewerkt worden (bij de aanvraag omgevingsvergunning). De benodigde waterberging is te realiseren door met grindkoffers of infiltratiekratten te werken of door een IT-rioolstelsel aan te leggen. De lage GHG maakt de aanleg van dergelijke voorzieningen



mogelijk. De lage GHG zou voor een oppervlakte waterberging zoals bijvoorbeeld een wadi, tot een zeer groot ruimtebeslag leiden wat niet aanwezig is.

Conclusie

Door het aanleggen van voorzieningen kan invulling gegeven worden aan de bergingseis van het waterschap en hydrologisch neutraal ontwikkelt waardoor het plan uitvoerbaar is. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die toeziet dat er voldoende waterberging gerealiseerd wordt.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

Door De Roever is een bureau- en inventariserend veldonderzoek verricht ten behoeve van archeologie en cultuurhistorie. Het plangebied is gedeeltelijk bebouwd. De bebouwing langs de Markt en de Oude Kerkstraat heeft een omvang van 513 m² en bestaat uit een woonhuis met winkel en bedrijfsruimte. Deze stamt uit 1843 en betreft een gemeentelijk monument. De toekomstige ontwikkeling in het plangebied bestaat uit de realisatie van woningbouw. Bij de realisatie zal het gemeentelijk monument herbestemd worden en zullen er woningen in gerealiseerd worden. Het gemeentelijk monument blijft hier gehandhaafd en er wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft.

In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (waaronder bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (art. 38a t/m 41 Monumentenwet 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet



stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling

Door ADC Archeoprojecten is bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied om de archeologische waarde vast te stellen. De rapportage is opgenomen als bijlage 3, de belangrijkste resultaten zijn hieronder weergegeven.

In het plangebied is de oorspronkelijke top van het dekzand veelal verstoord. Dit betekent dat eventuele ondiep ingegraven sporen in het dekzand, daterend uit de prehistorie en de Romeinse tijd, waarschijnlijk niet meer aanwezig zullen zijn. Diep ingegraven sporen (zoals paalkuilen, greppels en waterputten) kunnen wel bewaard zijn gebleven. In geen van de boringen zijn diep reikende moderne verstoringen waargenomen. Dit betekent dat de hoge verwachting voor resten uit de Volle Middeleeuwen en de Nieuwe tijd gehandhaafd blijft.

In een zone langs de Molenstraat, ter plaatse van de huidige bebouwing, moet op basis van het minuutplan uit 1811-1832 direct vanaf het maaiveld rekening worden gehouden met funderingsresten van eerdere bebouwing. Voorafgaand aan de bouw van woningen is nader onderzoek noodzakelijk. Dit dient te bestaan uit een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

ADC Archeoprojecten heeft dit onderzoek in oktober 2022 uitgevoerd (zie bijlage 4). Uit het selectieadvies hierop (bijlage 5) blijkt dat het zuidelijk deel van het plangebied kan worden vrijgegeven omdat zich hier geen noemenswaardige archeologische waarden bevinden. Het middelste gedeelte kan eveneens worden vrijgegeven voor de geplande ontwikkeling, omdat het archeologisch niveau hier niet dan wel minimaal geraakt zal gaan worden door de bouwplannen. De archeologische dubbelbestemming blijft hier dan ook van kracht.

De ontwikkelingen gepland bij het monumentale pand kunnen echter geen doorgang vinden zonder nader archeologisch onderzoek. Hier zal dan wel alleen de vloer worden vervangen, maar de verwachte historische voorlopers van de bebouwing worden direct onder deze vloer verwacht. De graafwerkzaamheden zullen hier dan ook gecombineerd moeten worden met een archeologische begeleiding protocol opgraven, zodat eventuele aanwezige resten tijdens de verwijdering van de vloer en het ontgraven voor de nieuwe vloer (tot maximaal 45 cm onder bouwpeil) ex situ bewaard kunnen blijven.



Figuur 15, selectieadvies op basis van het bureau-, boor- en proefsleuvenonderzoek. Geel: archeologische begeleiding protocol opgraven bij vervanging vloer. Groen: vrijgave op basis van in situ behoud door middel van ophoging, verstoringen blijven boven archeologisch niveau + de buffer. Blauw: vrijgave op basis van afwezigheid behoudenswaardige vindplaats en aanleg van lange bedden. Bron: Selectieadvies Archeologische Monumentenzorg, 24 oktober 2022.



Conclusie

Met een proefsleuvenonderzoek zijn de archeologische verwachtingen duidelijk in kaart gebracht. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' blijft gehandhaafd voor het noordelijke en middelste deel van het plangebied.

4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

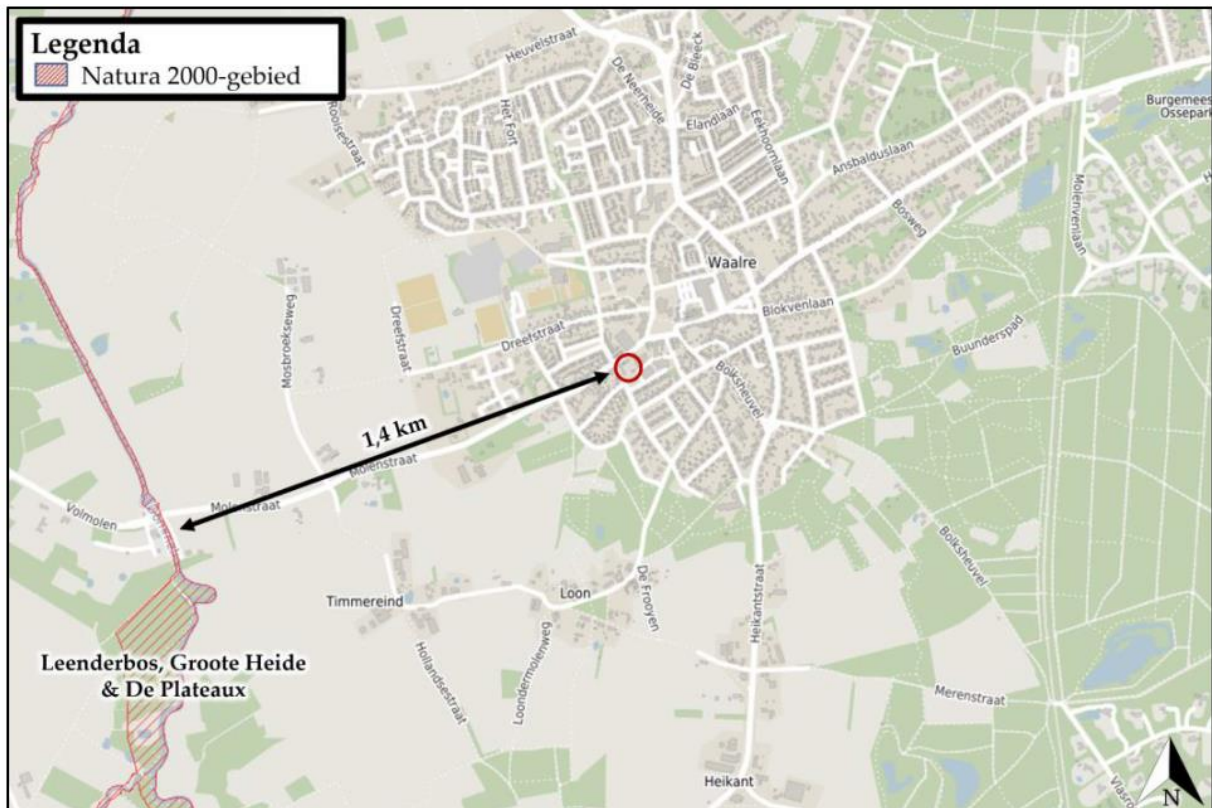
Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling

Door Blog Ecologie B.V. is een quickscan Wet natuurbescherming ter hoogte van het plangebied uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlage 7. Hieruit blijkt dat de planlocatie geen deel uit maakt van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 1,4 km ligt het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux', zoals weergegeven op onderstaande figuur.



Figuur 156: Planlocatie t.o.v. natura 2000 gebied 'Leenderbos Grote Heide & De Plateaux'. Bron: kaartbank.brabant.nl

Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden. Dit wordt in de volgende paragraaf behandeld.

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: het Natuurnetwerk Brabant en de Groenblauwe mantel. Op een afstand van circa 150 m ligt het Natuurnetwerk Brabant en op een afstand van circa 400 m ligt de Groenblauwe mantel. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Brabant en de Groenblauwe mantel geldt dat de wezenlijke waarden en kenmerken niet worden aangetast door de beoogde ontwikkeling. Er is tevens geen sprake van significante negatieve effecten naar aanleiding van geluid, trillingen en lichtverstoringen.

Conclusie

Het beoogde planvoornemen heeft geen negatieve effecten op natura 2000-gebieden en provinciaal aangewezen natuurgebieden. Gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor beoogd planvoornemen.

4.6.2 Stikstof

Toetsingskader

Natura 2000 gebieden zijn beschermd krachtens Europese regelgeving. De bescherming is opgenomen in de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming). Aangetoond dient te worden dat met zekerheid geen significant negatieve effecten op dit gebied optreden als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. Alleen indien geen sprake is van een significant negatief effect kan een project doorgang vinden. Voor een groot aantal potentiële effecten



kan worden berekend dat geen sprake is van een significant negatief effect. Voor het aspect stikstofdepositie kan dit echter niet op voorhand worden gesteld. Derhalve dient aan de hand van een berekening met het programma AERIUS de exacte mate van stikstofdepositie te worden bepaald.

Beoordeling

Door De Roever is stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd ter hoogte van het plangebied. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlage 6. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied ligt op een afstand van ca. 1,4 km van het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux'. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van nieuwbouwwoningen. Ten opzichte van de huidige situatie leidt de beoogde ontwikkeling in de gebruiksfase tot een beperkte toename in het aantal verkeersbewegingen. De nieuwbouw zal zonder gasaansluiting in de gebruiksfase geen stikstofuitstoot hebben.

De totale verkeersgeneratie van het beoogde planvoornemen bedraagt 140 licht voertuigbewegingen per etmaal. Ander verkeer zal niet gegeneerd worden door onderhavig plan. Het verkeer gaat vanaf het plangebied via de Molenstraat en de Markt naar de Willibrorduslaan. Op de kruising van de Willibrorduslaan met de Bergstraat is het verkeer al opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de openbare weg.

Uit de berekening van de beoogde situatie (gebruiksfase) blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Stikstof vormt dus geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming ten aanzien van gebiedsbescherming.

4.6.3 Flora en fauna

Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Door Blom Ecologie B.V. is een quickscan Wet natuurbescherming ter hoogte van het plangebied uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 7. Hieruit blijkt dat de planlocatie mogelijk een essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de vleermuizen en steenmarter. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) of een vrijstelling geldt onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).



Blom Ecologie heeft aanvullend ecologisch uitgevoerd naar vleermuizen, de steenmarter en overige soorten (bijlage 8). Hieronder worden de resultaten samengevat.

Vleermuizen

Tijdens het onderzoek is één verblijfplaats, met dubbele functie, van gewone dwergvleermuis buiten de planlocatie vastgesteld. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de bebouwing binnen de planlocatie geen functie heeft voor vleermuizen als verblijfplaats. De beoogde ingreep leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.5, lid 2 (verstoren vleermuizen) en lid 4 (wegnemen verblijfplaatsen). Ten aanzien van vleermuizen is een ontheffing van de Wet natuurbescherming niet benodigd.

Steenmarter

Tijdens het onderzoek zijn geen individuen en/of sporen van steenmarter aangetroffen binnen de planlocatie. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.10, lid 1. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve niet benodigd.

Overige bevindingen

Tijdens het onderzoek is tevens gelet op individuen, nesten en/of verblijflocaties van andere soorten in het plangebied. Er zijn verschillende vogelsoorten waargenomen (onbeschermd). Hiervoor geldt de zorgplicht.

Tijdens het onderzoek is de Japanse duizendknoop aangetroffen. Er dienen maatregelen getroffen worden om verspreiding van de soort tijdens de kap- en snoeiwerkzaamheden te voorkomen.

4.7 Wegverkeerslawaaai

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
1 of 2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	350 m	600 m



Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Beoordeling

Door De Roever is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ter hoogte van het plangebied. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 9. Hieruit blijkt dat alle wegen in de omgeving van het plangebied een maximumsnelheid van 30 km/u hebben en dus geen geluidzone. Wel is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek gedaan naar de cumulatieve geluidbelasting van deze wegen.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 60 dB ter plaatse van de zijgevel (begane grond) van de bestaande boerderij aan de Molenstraat. In dit specifieke geval is er sprake van transformatie van een bestaand gebouw. Het Bouwbesluit gaat bij transformatie uit van het 'rechtens verkregen niveau'. Bij de nieuwbouwwoningen bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 56 dB ter plaatse van de voorgevel van de geschakelde woningen. De vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt dan maximaal $56 - 33 = 23$ dB. Een dergelijke gevelwering wordt in de praktijk vrijwel altijd behaald. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de desbetreffende geveldelen is niet nodig in het kader van het bestemmingsplan.

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Matig'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen en appartementen kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van het onderzoek kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Conclusie

Geluid afkomstig van wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de woningen in het plangebied.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

Door De Roever is een onderzoek naar bedrijven en milieuzonering uitgevoerd ter hoogte van het plangebied. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 10. Hieruit blijkt dat het omgevingstype ter hoogte van het plangebied wordt aangeduid als 'rustige woonwijk'. De woningen zelf vormen geen milieubelastende functie. Een analyse van inwaartse milieuzonering is niet nodig. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald. Het betreft de richtafstanden tot de gevel van gevoelige bestemmingen gebiedstype "rustige woonwijk" behorend bij de maximale planologische mogelijkheden per locatie. De richtafstanden behorende bij de milieubelastende functies zijn toegelicht in onderstaande tabel.



Inrichting, bestemming	SBI Omschrijving	Richtafstand (m) Rustige woonwijk			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Molenstraat 1-7	Kantoren voor zakelijke dienstverlening	0	0	10	0
Bedrijfsverzamelgebouw	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0
BP: Bedrijf - 1	Planologisch mogelijk: milieucategorie 2	30	30	30	30
Molenstraat 8	8621, 8622, 8623				
Woonzorgcomplex	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0
BP: Bedrijf - 1	Planologisch mogelijk: milieucategorie 2	30	30	30	30
Molenstraat 23	561; Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijsalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	0
Sushirestaurant					
BP: Horeca					

Figuur 167: Richtafstanden milieubelastende functies omgeving

Het restaurant aan de Molenstraat 23 ligt op ruim voldoende afstand van het plangebied en behoeft geen verdere aandacht. De andere 2 locaties aan de Molenstraat 1-7 en de Molenstraat 8 zijn mogelijk wel belemmerend voor de beoogde ontwikkeling.

Voor beide locaties kan worden gesteld dat het plan geen extra belemmering zal vormen voor de bedrijfsactiviteiten op deze percelen aangezien het bestaande gebouw op de korte afstand hiervan is gelegen en reeds een woonfunctie en -bestemming heeft. Ook zal er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect geluid ten opzichte van deze percelen aangezien de woningen worden afgeschermd door een dichte stenen muur van het perceel Molenstraat 1-7 en voor het perceel Molenstraat 8 er gesteld kan worden dat het geluid van deze inrichting verwaarloosbaar zal zijn ten opzichte van het wegverkeerslawaai afkomstig van de Molenstraat. Tenslotte wordt er niet verwacht dat er nu of in de toekomst hinder zal zijn met betrekking tot de aspecten geur, stof en externe veiligheid aangezien er nu geen activiteiten zijn waarbij deze aspecten relevant zijn en gezien de huidige indelingen van deze percelen er ook niet verwacht wordt dat deze activiteiten hier in de toekomst wel zullen plaatsvinden.

Gesteld kan worden ten aanzien van de milieubelastende functies in de omgeving er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en dat door het plan de belangen van die functies niet worden geschaad.

Conclusie

Binnen het plangebied is met betrekking tot milieuzonering een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verzekerd. Onderhavig initiatief belemmert omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering. Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 Driftblootstelling spuitzones

Toetsingskader

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen gevoelige objecten zoals woningen. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. De richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) hebben geen betrekking op open teelten en zijn dus evenmin bruikbaar (ABRvS 23 september 2009, zaaknummer 200900570/1/R2). Afhankelijk van het soort



teelt en of er sprake is van een (water toevoerende) sloot, stelt het Activiteitenbesluit milieubeheer het hanteren van teeltvrije zones verplicht, maar ook hierin zijn geen afstandsnormen voor spuitzones opgenomen.

Weliswaar ontbreekt wetgeving over spuitzones, maar er heeft zich op dit terrein wel jurisprudentie gevormd die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelig object, zoals een woon- en tuinbestemming, in acht moet worden genomen. Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. De in de praktijk gehanteerde vuistregel van 50 meter is indicatief. Het is een afstand die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zonder nadere onderbouwing wordt geaccepteerd (ABRvS 23 september 2009, 200900570/1/R2 & ABRvS 15 februari 2006, 200504921/1), maar dat betekent niet dat een kortere afstand in een bepaalde situatie niet redelijk zou kunnen zijn indien aan die afstand een deugdelijke motivering ten grondslag is gelegd. Met andere woorden: onder omstandigheden kan van de vuistregel worden afgeweken. Omdat elk geval anders is, dient dit per situatie te worden onderzocht en afgewogen.

Beoordeling en conclusie

Gezien er in de nabijheid van het plangebied geen gronden bevinden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld, is van afstandsnormen voor spuitzones in onderhavig plan ook geen sprake. Met betrekking tot spuitzones is derhalve een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

4.10 Geurhinder en veehouderijen

Toetsingskader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieucontouren te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daardoor getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan zou kunnen worden aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

Beoordeling en conclusie

Gezien er in de nabijheid van het plangebied geen gronden bevinden waarop veehouderijen zijn gevestigd, is er van afstandsnormen met betrekking tot geur geen sprake. Ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen is een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd. Omgekeerd hindert onderhavig planvoornemen omliggende veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR). Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.



Specifiek voor LPG-tankstations is tevens de 'circulaire effectafstanden LPG-tankstations' relevant. Met deze circulaire wordt een handreiking gegeven ten behoeve van de beoordeling van externe veiligheid van LPG-tankstations. Daarbij staat het rekening houden met effectafstanden centraal en wordt aangesloten bij hetgeen geregeld is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). In de circulaire wordt het bevoegd gezag verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft Camping De Volmolen. De camping ligt op ca. 1.5 km van het plangebied en vormt daarmee geen belemmering voor beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Met onderhavig bestemmingsplan is geen sprake van een plaatsgebonden risico. Het groepsrisico hoeft niet te worden verantwoord. Het aspect inrichtingen en externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.11.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage I van de Regeling Basisnet de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle transportroutes gelegen. De dichtstbijzijnde route ligt op ca. 2,5 km en betreft de A2 ten noorden van het plangebied. Gezien de ruime afstand is er geen sprake van plaatsgebonden risico en hoeft het groepsrisico niet verantwoord te worden.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.11.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoording van het groepsrisico van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare



objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle buisleidingen gelegen. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt ten zuiden van het plangebied en betreft een aardgasleiding (Z-511-01). De buisleiding is gelegen op een afstand van ca. 1,3 km. Daarmee is er geen sprake van een plaatsgebonden risico en hoeft het groepsrisico niet verantwoord te worden.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavig plan.

4.12 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM_{10} geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het 24-uursgemiddelde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO_2 geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het 24-uursgemiddelde van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de



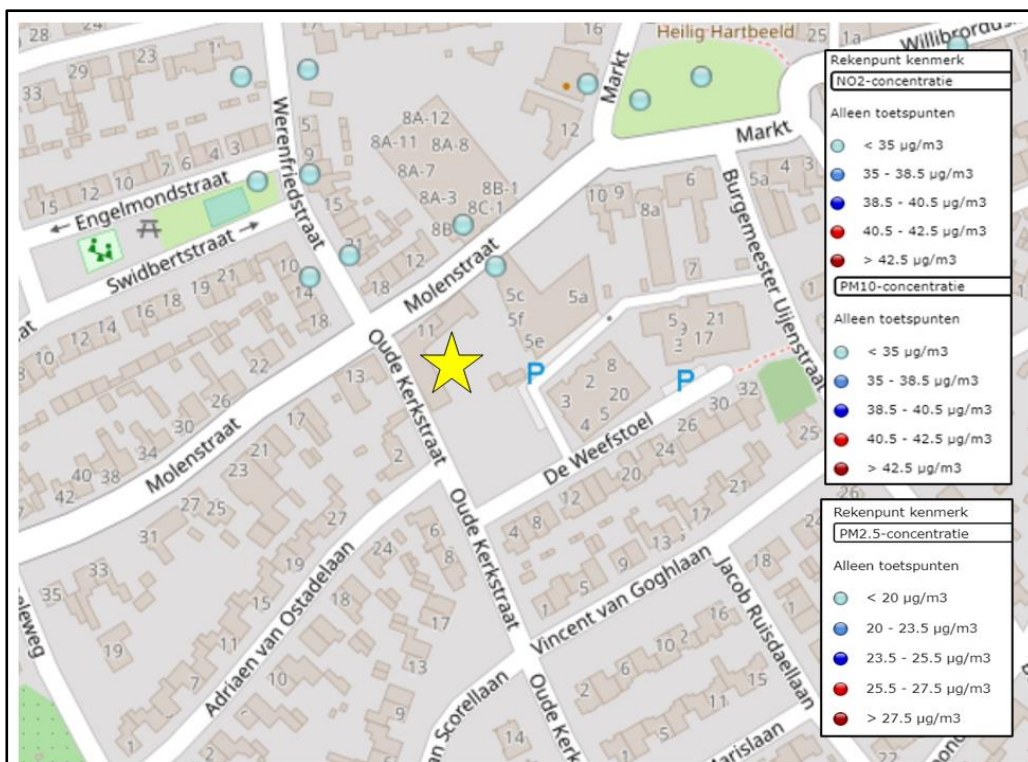
grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 6 grondgebonden woningen en een kleinschalig appartementencomplex. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.



Figuur 178: Uitsnede luchtkwaliteitskaart omgeving Waalre. Het plangebied is met de gele ster aangeduid. Bron: NSL-monitoring.nl, 2022

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 (die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort). De dichtstbijzijnde maatgevende weg is de Molenstraat direct naast het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat op de Molenstraat in 2020 en 2030 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Daarmee kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit is weergegeven in bovenstaande figuur.



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.13 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.14 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.



Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van de realisatie van 6 grondgebonden woningen en 12 appartementen. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Het bouwen van woningen komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 6 grondgebonden woningen en 12 wooneenheden in een kleinschalig appartementencomplex en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Uit artikel 7.16, eerste lid Wet milieubeheer (Wm) in samenhang gelezen met artikel 2, tweede lid Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) volgt dat het bevoegd gezag een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te verrichten voorafgaand aan de terinzagelegging van een ontwerp bestemmingsplan, indien dat plan voorziet in een activiteit als opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De in onderdeel D genoemde drempelwaarden spelen hierbij geen rol.

Voor de in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten bestaan geen definities. Of een project kwalificeert als een 'activiteit' als opgenomen in onderdeel D dient te worden bepaald aan de hand van de aard, omvang en schaalgrootte, ligging en opzet van het project. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 6 grondgebonden woningen en 12 appartementen in het centrum van Waalre. Het plan is dus te classificeren als 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Om deze reden dient er een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Deze is separaat uitgevoerd en opgenomen in bijlage 11.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER. Wel dient er middels een meldnotitie een vormvrije m.e.r.-procedure te worden doorlopen.





5 Juridische plantoelichting

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 Begrippen

In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeeldingen geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.



5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Artikel 3 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen evenals parkeren en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 4 Wonen

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' is de realisatie van en het wonen in aaneengebouwde en gestapelde woningen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Wonen' is wonen de hoofdfunctie. De planregels maken de bouw mogelijk van maximaal 18 woningen. Op de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan, is de aanduiding 'bouwvlak' opgenomen waarbinnen de woningen mogen worden gerealiseerd. Het maximum aantal wooneenheden is per bouwvlak aangegeven. In de regels worden eisen gesteld aan onder meer de goothoogte en andere maximale afmetingen van hoofd- en bijgebouwen. Voor erfafscheidingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden afwijkende regels en hoogtematen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

Deze gronden zijn mede bestemd voor bescherming van archeologische waarden.

5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 6 Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel zorgt ervoor dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 7 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat, in aanvulling op de bouwregels die gelden voor de specifieke enkelbestemming, de regels voor ondergeschikte bouwdelen, bestaande bebouwing en parkeren.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden de mogelijkheid om, onder voorwaarden, af te wijken van de voorgeschreven maatvoeringseisen.

5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 9 Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Artikel 10 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Molenstraat 9-11 Waalre'.



6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van 6 grondgebonden woningen en een kleinschalig appartementencomplex van 12 wooneenheden, derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. Initiatiefnemer sluit met de gemeente Waalre een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

De uitvoering van een bodemsanering is noodzakelijk. Over de saneringskosten hebben de grondeigenaar en de projectontwikkelaar privaatrechtelijk contractuele afspraken gemaakt. Deze kosten worden gedekt in het contract. De uitvoerbaarheid van het plan is daarmee aangetoond.



7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Omgevingsdialoog

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

Voor de begeleiding van onderhavige ontwikkeling is een uitvoerige omgevingsdialoog gehouden. In totaal zijn er drie bijeenkomsten geweest:

- 16 december 2021;
- 7 maart 2022;
- 10 mei 2022.

Na iedere bijeenkomst zijn er aanpassingen doorgevoerd in het plan. Als bijlage 12 is het verslag van de omgevingsdialoog opgenomen. Hierin is aangegeven welke aanpassingen zijn doorgevoerd.

7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het plan is voorgelegd aan waterschap De Dommel, de provincie Noord-Brabant en de veiligheidsregio. Het waterschap heeft schriftelijk gereageerd op 21 mei 2022 met het bericht dat de wateraspecten goed zijn afgewogen en dat zij erop vertrouwen dat de gemeente Waalre de waterbergingsopgave van 87 kubieke meter samen met de ontwikkelaar nader uitwerkt. De provincie en de veiligheidsregio gaven aan te kunnen instemmen met de plannen.

7.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken: 29 juli 2022 tot en met 8 september 2022. Er is namens 2 omwonenden 1 zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de 'Nota zienswijzen' (zie bijlage 13).

De inspraakreactie geeft deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Het plangebied wordt aangepast, waarbij ten hoogste van de Scheerderij een deel van de bestemming 'wonen' wordt omgezet in de bestemming 'tuin'.

Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van een groene begroeide erfafscheiding van minimaal 1,80m en enkele hagen en/of heester en/of bomen.

7.4 Vaststelling

Na de periode van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan kan het bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.





Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek



Bijlage 2 Watertoets



Bijlage 3 Verkennend archeologisch onderzoek



Bijlage 4 Proefsleuvenonderzoek



Bijlage 5 Selectieadvies



Bijlage 6 AERIUS-berekening



Bijlage 7 Quickscan flora en fauna



Bijlage 8 Aanvullend ecologisch onderzoek



Bijlage 9 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï



Bijlage 10 Quicksan bedrijven & milieuzonering



Bijlage 11 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling



Bijlage 12 Verslag omgevingsdialoog



Bijlage 13 Nota zienswijzen



