

**BESTEMMINGSPLAN  
WILLIBRORDUSHOF WAALRE  
GEMEENTE WAALRE**

ONTWERP

**Crijns Rentmeesters bv in samenwerking met VLCS Architecten**

28 februari 2018

**PLANGEGEVENS**

Naam bestemmingsplan:	Willibrordushof Waalre
IMRO idn	NL.IMRO.0866.BP00183-0101
Versie ingediend	13 juni 2017
Versie voorontwerp	3 november 2017
Versie ontwerp	28 februari 2018
Versie vastgesteld	-
Opgesteld door	Marjon Bakermans - Van den Heuvel
Tweede contactpersoon	Bianca Göertz

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Aanleiding</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Doel van het bestemmingsplan</b>	<b>7</b>
<b>2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Huidige situatie plangebied</b>	<b>8</b>
2.1.1 Begrenzing van het plangebied	8
2.1.2 Juridische status	8
2.1.3 Inrichting van het plangebied	9
<b>2.2 Beoogde situatie plangebied</b>	<b>10</b>
2.2.1 Inleiding	10
2.2.2 Situering en beeldkwaliteit	11
2.2.3 Ontsluiting & parkeren	16
<b>3. BELEIDSKADERS</b>	<b>17</b>
<b>3.1 Rijksbeleid</b>	<b>17</b>
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	17
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
<b>3.2 Provinciaal beleid</b>	<b>20</b>
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	20
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	20
<b>3.3 Gemeentelijk beleid</b>	<b>22</b>
3.3.1 Structuurvisie Focus op Waalre	22
3.3.2 Centrumvisie Waalre-Dorp	23
3.3.3 Woonvisie Voor nu en straks 2013	25
3.3.4 Beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw 2017-2020	26
3.3.5 Welstandsnota Waalre 2013	26
<b>4. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN</b>	<b>28</b>
<b>4.1 Milieueffectrapportage</b>	<b>28</b>
<b>4.2 Bodemkwaliteit</b>	<b>28</b>
<b>4.3 Wegverkeerslawaaï</b>	<b>29</b>
<b>4.4 Luchtkwaliteit</b>	<b>30</b>
<b>4.5 Externe veiligheid</b>	<b>31</b>
4.5.1 Inleiding	31
4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen	31
4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen	32
4.5.4 Besluit externe veiligheid buisleidingen	32

4.5.5	Visie Externe Veiligheid Waalre	32
4.5.6	Beoordeling van het plangebied	33
<b>4.6</b>	<b>Wet geurhinder en veehouderij</b>	<b>33</b>
4.6.1	Inleiding	33
4.6.2	Omgeving van het plangebied	34
<b>4.7</b>	<b>Bedrijven en milieuzonering</b>	<b>34</b>
4.7.1	Inleiding	34
4.7.2	Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied	35
<b>4.8</b>	<b>Natuur en ecologie</b>	<b>36</b>
4.8.1	Inleiding	36
4.8.2	Gebiedsbescherming	36
4.8.3	Soortenbescherming	37
4.8.4	Flora en fauna onderzoek	37
<b>4.9</b>	<b>Cultuurhistorie</b>	<b>38</b>
4.9.1	Inleiding	38
4.9.2	Beoordeling van de omgeving	38
4.9.3	Beoordeling van het plangebied	39
<b>4.10</b>	<b>Archeologie</b>	<b>39</b>
4.10.1	Inleiding	39
4.10.2	Gemeentelijk beleid	39
4.10.3	Archeologische waarden binnen het plangebied	40
<b>4.11</b>	<b>Water</b>	<b>41</b>
4.11.1	Inleiding	41
4.11.2	Beleid Waterschap De Dommel	41
4.11.3	Waterparagraaf	43
4.11.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	45
4.11.5	Huishoudelijk afvalwater na herontwikkeling	45
<b>4.12</b>	<b>Conclusie</b>	<b>46</b>
<b>5.</b>	<b>JURIDISCHE VORMGEVING</b>	<b>47</b>
<b>5.1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>47</b>
<b>5.2</b>	<b>Toelichting op de analoge verbeelding</b>	<b>47</b>
<b>5.3</b>	<b>Algemene toelichting op de regels</b>	<b>47</b>
<b>5.4</b>	<b>Toelichting op de bestemmingen</b>	<b>48</b>
5.4.1	Tuin	48
5.4.2	Verkeer	48
5.4.3	Wonen	48
<b>6.</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>49</b>
<b>6.1</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>49</b>

<b>6.2</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>49</b>
<b>7.</b>	<b>PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN</b>	<b>50</b>
7.1	Procedure	50
7.2	Overleg	50
7.3	Inspraak	50
7.4	Zienswijzen	51

**BIJLAGEN:**

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek; Boot, datum 10 augustus 2017, rapportnummer P17-0335-005
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; Tritium Advies BV, datum 24 mei 2017, rapportkenmerk 1703/079/RV-01
Bijlage 3	Waterparagraaf, Boot, datum 10 oktober 2017, projectnummer P17-0335
Bijlage 4	Quick scan flora-en fauna. Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies, datum 30 oktober 2017
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek: Bureau voor Archeologie, datum 15 januari 2018, rapportnummer 221-6687.
Bijlage 6	Beeldkwaliteitplan; datum februari 2018
Bijlage 7	Nota van beantwoording inspraakreacties

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor herontwikkeling van de locatie hoek Bergstraat–Willibrorduslaan te Waalre, hierna het plangebied genoemd. Ter plaatse van het plangebied is thans sprake van een aantal bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning, een reguliere burgerwoning, een klein bosje en een aantal parkeerplaatsen. Beoogd wordt ter plaatse een woningbouwplan te ontwikkelen bestaande uit 40 wooneenheden en 65 parkeerplaatsen. Het plan ziet toe op realisatie van 13 grondgebonden woningen, 12 appartementen, 3 penthouses en 12 portiekwoningen. De bestaande bebouwing ter plaatse zal met de beoogde herontwikkeling worden gesloopt.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Waalre en bevindt zich op de hoek met de straten Willibrorduslaan en Bergstraat. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer op luchtfoto.



Figuur 1: Ligging plangebied op luchtfoto

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Waalre' bestemd als 'Bedrijf – 1' (gedeeltelijk), 'Detailhandel' (gedeeltelijk), 'Tuin' (gedeeltelijk) en 'Wonen' (gedeeltelijk). Het plangebied is derhalve bestemd voor grotendeels de uitoefening van bedrijfsactiviteiten binnen de milieucategorie 1 en 2, gedeeltelijk voor detailhandel met bedrijfswoning en gedeeltelijk voor een woning met bijbehorende tuin.

De beoogde woningbouw ter plaatse is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Waalre' niet mogelijk. Derhalve dient ter plaatse van het plangebied het vigerende bestemmingsplan te worden herzien. Onderhavig bestemmingsplan 'Willibrordushof Waalre' bestaat uit regels, verbeelding en toelichting. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

## **1.2 Doel van het bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan maakt de omzetting van de bestemmingen 'Bedrijf – 1', 'Detailhandel', 'Tuin' en 'Wonen' naar de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' mogelijk ten behoeve van de beoogde 40 wooneenheden en 65 parkeerplaatsen ter plaatse van het plangebied aan Willibrordushof – Bergstraat te Waalre.

## 2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

### 2.1 Huidige situatie plangebied

#### 2.1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Willibrorduslaan–Bergstraat te Waalre, binnen de bebouwde kom van Waalre. Het plangebied is plaatselijk bekend als Bergstraat 25 en Willibrorduslaan 31-31a, 33 en 35 te Waalre. Het plangebied bestaat uit vier kadastrale percelen, te weten: gemeente Waalre, sectie A, nummer 4699, nummer 4700, nummer 4701 en nummer 5061. Het plangebied kent daarmee een oppervlakte van in totaal circa 5.100 m<sup>2</sup>. Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van het plangebied, geprojecteerd op een luchtfoto. Het plangebied is hierbij omkaderd.

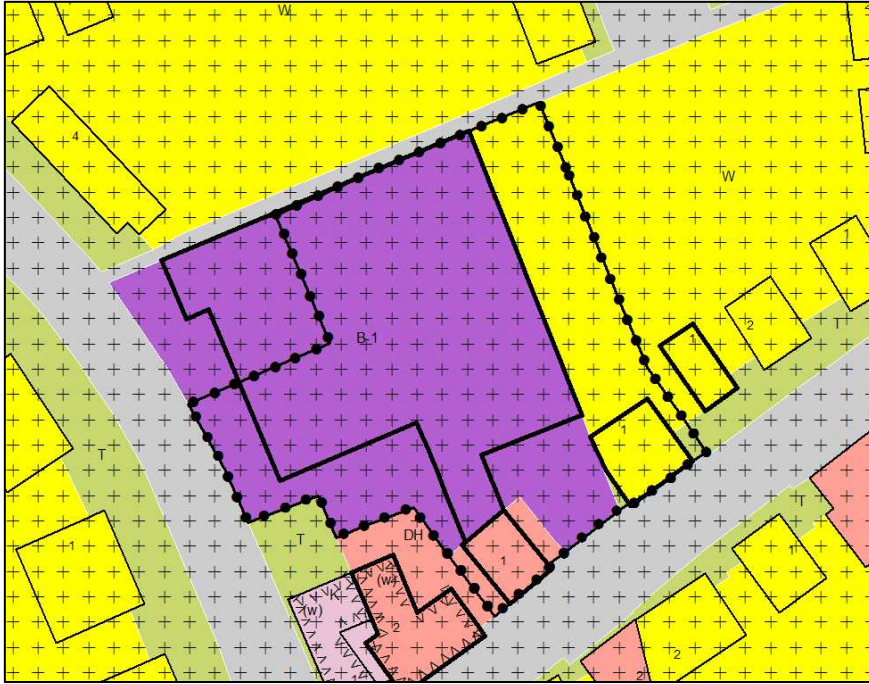


Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

#### 2.1.2 Juridische status

Ter plaatse van het plangebied aan Bergstraat–Willibrorduslaan is het bestemmingsplan 'Waalre' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Waalre vastgesteld op 25 juni 2013 en thans onherroepelijk en in werking getreden. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is hierbij omkaderd.





Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Waalre' ter plaatse van het plangebied

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan grotendeels bestemd als 'Bedrijf – 1' en grotendeels voorzien van een 'bouwvlak'. Ter plaatse van dit bouwvlak is een maximum bebouwingspercentage van 100% opgenomen en voor de bebouwing binnen dit bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter. Binnen de bedrijfsbestemming zijn bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan.

De binnen het plangebied opgenomen locatie aan Willibrorduslaan 31-33a is bestemd voor detailhandel met een bedrijfswoning. De locatie aan Willibrorduslaan 35 heeft een woonbestemming met tuin.

### 2.1.3 Inrichting van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Bergstraat 25 en Willibrorduslaan 31-31a, 33 en 35, binnen de bebouwde kom van Waalre. Het plangebied is thans grotendeels bebouwd ten behoeve van bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 en twee woningen, waarvan één bedrijfswoning behorende bij een detailhandelsbedrijf. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.

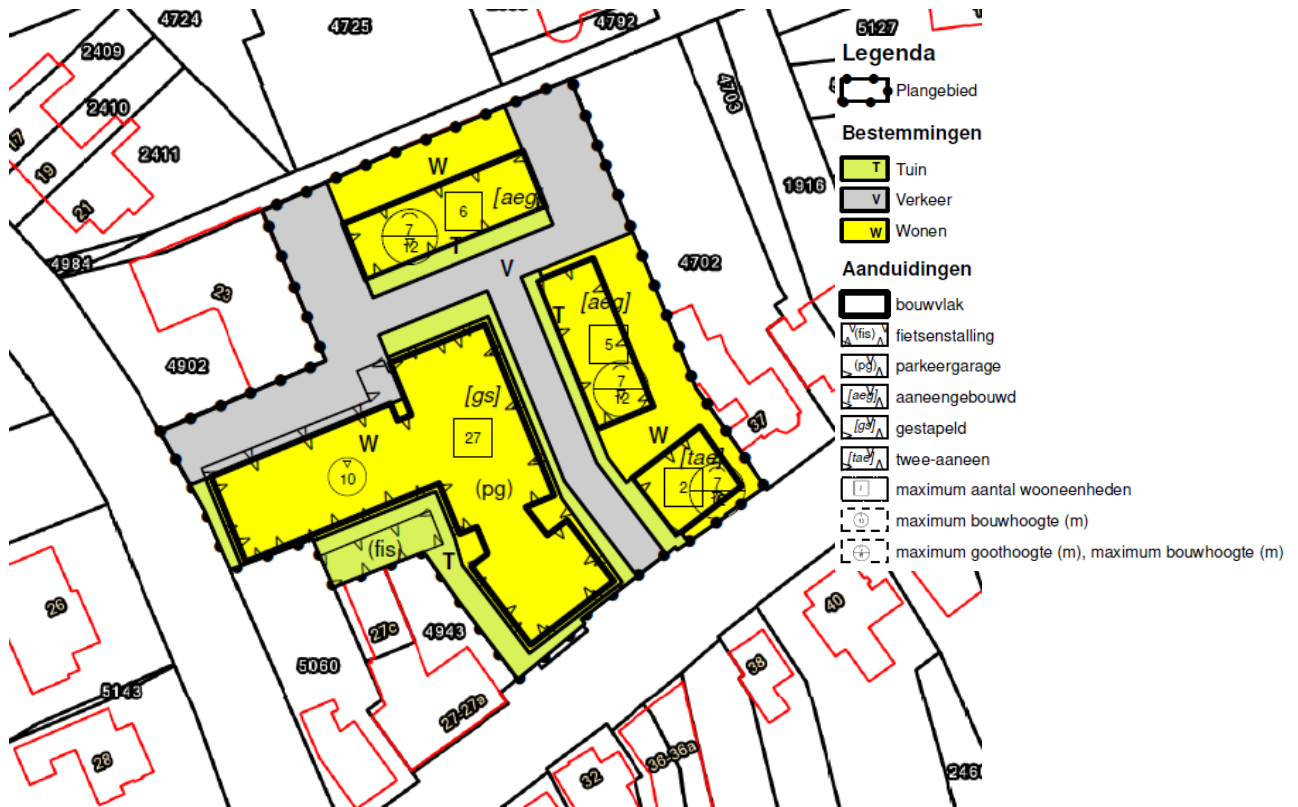


Figuur 4: Foto's plangebied in huidige situatie. De foto rechtsonder is genomen vanuit de hoek Bergstraat – Willibrorduslaan; de bebouwing te zien op de voorgrond behoort niet bij het plangebied

## 2.2 Beoogde situatie plangebied

### 2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt ter plaatse van het plangebied 40 nieuwe woningen op te richten in de vorm van 13 grondgebonden woningen, 12 appartementen, 3 penthouses en 12 portiekwoningen. Daarbij wordt plaats gevonden voor 65 parkeerplaatsen, waarbij een gedeelte hiervan, zijnde 45 parkeerplaatsen, ondergronds worden opgericht. Het grootste deel van het plangebied zal daartoe worden bestemd als 'Wonen', waarbij een onderverdeling wordt gemaakt in de bouwaanduidingen 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneen' ten behoeve van de grondgebonden woningen en 'gestapeld' ten behoeve van de appartementen, portiekwoningen en penthouses. De overige gronden zijn bestemd voor parkeren en manoeuvreren en worden dan ook bestemd als 'Verkeer'. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven.



Figuur 5: Beoogde planologische situatie plangebied

## 2.2.2 Situering en beeldkwaliteit

### 2.2.2.1 Inleiding

Binnen het plangebied worden 40 wooneenheden gerealiseerd. Dit betreft 13 grondgebonden woningen, 12 appartementen, 12 portiekwoningen en 3 penthouses. Navolgende figuur geeft een beeld van de bebouwingsstudie van het plangebied van de begane grond.



Figuur 6: Bebouwingsstudie plangebied begane grond (VLCS Architecten)

De portiekwoningen zijn gesitueerd aan de Bergstraat. De grondgebonden woningen en de appartementen met penthouses zullen worden ontsloten via de Willibrorduslaan.

### 2.2.2.2 Beeld bebouwing Willibrorduslaan

Aan de Willibrorduslaan is sprake van realisatie van het appartementengebouw en een tweekapper. De rooilijn voor de bebouwing aan de Willibrorduslaan zal verspringen zodat de nieuwe bebouwing trapsgewijs aansluit bij de reeds bestaande woningen aan Willibrorduslaan 25a-25b, 27-27a gelegen aan de westzijde van de beoogde bebouwing aan de Willibrorduslaan en de woningen aan Willibrorduslaan 337-42-43 gelegen aan de oostzijde van de Willibrorduslaan. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde situatie binnen het plangebied, gezien vanaf de Willibrorduslaan.



Figuur 7: Beeld van het plangebied, gezien vanaf de Willibrorduslaan, (Impressie 02, VLCS Architecten, 15-2-2017)

Er is grote variatie aan bebouwing aanwezig binnen de Willibrorduslaan. Er bestaat een grote variatie in kleur voor wat betreft zowel steen als kap. De woningen en winkels aan de Willibrorduslaan zijn veelal vormgegeven als twee bouwlagen met kap. Navolgende figuur geeft een beeld van huidige bebouwing aan Willibrorduslaan.



Figuur 8: Beeld van Willibrorduslaan gezien richting kruising met Bergstraat (Google Maps, mei 2016)

De beoogde grondgebonden woningen aan Willibrorduslaan betreffen twee woningen onder één kap. Deze woningen worden uitgevoerd met twee bouwlagen en een kap. Tussen de woningen aan Willibrorduslaan en het appartementen gebouw wordt de ontsluitingsweg naar de daar achtergelegen

aaneengebouwde gerealiseerd. Hiermee is een afwisseling in openheid en beslotenheid die passend is aan de Willibrorduslaan.

### 2.2.2.3 Beeld bebouwing Bergstraat

Aan de Bergstraat wordt een appartementengebouw gerealiseerd en wordt de ontsluiting naar de parkeergarage middels een hellingsbaan gerealiseerd. De rooilijn voor het appartementengebouw aan de zijde van de Bergstraat zal circa 2 meter verder naar achter liggen dan de voorgevel van de bestaande bedrijfsbebouwing aan Bergstraat 23, zodat voorkomen wordt dat een gesloten blok van bebouwing ontstaat vanaf de kruising aan Willibrorduslaan-Bergstraat richting het plangebied. Het appartementengebouw bestaat uit drie bouwlagen boven maaiveld en het gebouw wordt voorzien van een plat dak. De bouwhoogte van het appartementengebouw bedraagt 10 meter. Hiermee wordt aangesloten bij de bouwhoogten in de omgeving van het plangebied. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde situatie binnen het plangebied, gezien vanaf de Bergstraat.



Figuur 9: Beeld van het plangebied, gezien vanaf de Bergstraat (Impressie 01, VLCS Architecten, 15-2-2017)

### 2.2.2.4 Beeldkwaliteitplan

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is leidend bij realisatie van de beoogde nieuwbouw. Het beeldkwaliteitplan d.d. februari 2018 behoort als bijlage bij deze toelichting.

Als architectonisch uitgangspunt wordt, gezien de locatie in de historische dorpskern van Waalre en de vormgeving van de naastgelegen lintbebouwing, een dorps uitstraling en een dorps karakter nagestreefd. De leidraad bij de uitwerking van deze dorps uitstraling zijn de bestaande rooilijnen en de schaal en maat van de bebouwing in de nabije omgeving. Naast het thema dorps uitstraling kan dit plan gerefereerd worden aan de buurt in Oud-Stratum te Eindhoven genaamd 'Het Witte Dorp' welke associaties opwekt met zowel De Stijl als de Nieuwe Zakelijkheid.

Met de invulling binnen het plangebied dient tegemoet gekomen worden aan de volgende aandachtspunten:

- Dorpse karakter en uitstraling in een eigentijdse setting waarborgen.
- Stedelijk weefsel versterken met aandacht voor bestaande rooilijnen waarbij de schaal en maat van de bebouwing het uitgangspunt dient te zijn.
- Een ietwat groter bouwvolume aan de Bergstraat en schaalverkleining aan de Willibrordusstraat middels het toepassen van een set-backs.
- Massaliteit beperken door de juiste toepassing van goot-, nokhoogte en kleur-, materiaalgebruik.
- Zorgvuldige architectonische uitwerking van de woonstraat tussen de appartementengebouwen en de grondgebonden woningen, daarbij rekening houdend met een passende inrichting van de openbare ruimte.

Het plangebied valt onder het regime van bijzondere welstandsgebieden. In het beeldkwaliteitsplan zijn de navolgende welstandscriteria opgenomen.

#### *“Hoofdmassa*

##### *a. Appartementen*

*De hoofdmassa's van de appartementencomplexen kenmerken zich door de toepassing van een gevelbekleding die de verticale geleding benadrukt. De massa die ontstaat tussen de goot- en nokhoogte geldt als duidelijke visuele scheiding ten opzichte van het geheel waardoor de massaliteit uit het gebouw gehaald wordt. Het toepassen van set-backs behoort tot de mogelijkheden om zodoende geen afbreuk te doen aan de korrelgrootte van de omliggende bebouwing in de Berg- en Willibrordusstraat.*

##### *b. Grondgebonden woningen*

*Voor de grondgebonden woningen dient een zuivere kapvorm (zadeldak) toegepast te worden. De woningen kennen traditionele gootconstructies zoals bijvoorbeeld bak-, mast- of getimmerde goten met overstek. Het toepassen van hoekoplossingen en accenten ter plaatse van de kopse gevels doorbreekt de repetitie van de rijwoningen. De nokrichting van de grondgebonden is merendeels parallel aan de straat. Uitbreidingen als erkers en dakkapellen kunnen toegevoegd worden als ondergeschikt element, daarmee wordt voorkomen dat het gebouw op een rijtjeshuis gaat lijken, wat niet binnen het dorpse karakter past dat nagestreefd dient te worden in de nieuwe wijk.*

#### *Architectonische uitwerking en gevelaanzichten*

*De bebouwing dient in zijn geheel een evenwichtige samenhang te hebben met de wijk waarin deze zich bevindt. Dat kan benadrukt worden door de woning en het complex te laten corresponderen in stijl en sfeer. Het appartementencomplex dat ontsloten wordt via de Bergstraat is massaler in zijn vorm dan die aan de Willibrorduslaan. De massaliteit wordt getemperd door het toepassen van de 'lage goothoogte.' Hoewel het thema nadrukkelijk dorpse uitstraling is blijft er ruimte voor enkele eigentijdse maar subtiele accenten zoals een plint en kaders. Bij de grondgebonden woningen wordt horizontaliteit nagestreefd door het toepassen van uitgelijnde staande ramen met een onderling afwisselende compositie.*

*Kleuren, materialen en detaillering*

*De bebouwing in het Willibrordushof kent terughoudende en bij voorkeur traditionele materialen en kleuren. De scheiding tussen bouwlagen kan in sommige gevallen opgedeeld worden door de toepassing van contrasterende materialisatie en kleuren. Bij de grondgebonden woningen contrasteert het dak ten opzichte van de baksteen, waar een lichte uitstraling wenselijk is. Dit beeld kan geschept worden door bijvoorbeeld een lichte tint pleister- of keimwerk. De kopse zijden van de daken benadrukken in samenspel met enkele accenten het traditionele dorpse karakter. Het toepassen van kaders in logische verhouding bij zowel het appartementengebouw als de grondgebonden woningen behoeft de voorkeur. De kleurstelling van de kaders is niet bijzonder afwijkend ten op zichte van de contrasterende materialisatie van 'gevel' en 'dak' en kan in dezelfde kleurfamilie gevonden worden. Het kan zodoende dienen als verbindend element. De daken van de grondgebonden woningen worden bedekt met keramische dakpannen in een donkere tint welke niet glanzend uitgevoerd zijn. Het is goed voorstelbaar dat dezelfde dakbedekking voor de zadeldaken verticaal uitgevoerd wordt bij de appartementengebouwen. Leien of andere gevelbekleding zouden ook tot mogelijkheid behoren."*

Het plan dient naast deze voor de locatie opgenomen criteria ook te voldoen aan de in de welstandsnota opgenomen criteria voor de linten Waalre (Welstandsnota Waalre 2013, Architectenwerk Twan Jütte, p. 27). De welstandsnota van de Gemeente Waalre dient altijd als vertrekpunt aangehouden te worden in de locatiegerichte criteria. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op het vigerende welstandsbeleid en omvat een nadere uitwerking van de algemene criteria zoals deze zijn opgenomen in de welstandsnota 2016. Eventuele planwijzigingen dan wel veranderde inzichten dienen minimaal een vergelijkbaar resultaat op te leveren.

### **2.2.3 Ontsluiting & parkeren**

Het plangebied zal twee toegangen kennen: één aan de Willibrorduslaan welke toegang biedt tot het gehele plangebied en één aan de Bergstraat, welke toegang biedt tot de parkeergarage gelegen onder het appartementengebouw. Ter plaatse is in de huidige situatie reeds sprake van opritten ten behoeve van de aanwezige bedrijven.

Parkeren en manoeuvreren dient plaats te vinden op eigen terrein. Tussen de gebouwen zal sprake zijn van erftoegangswegen. Naast en achter de grondgebonden woningen wordt ruimte gevonden voor parkeerplaatsen ten behoeve van deze woningen. Ten behoeve van de appartementen, penthouses en portiekwoningen wordt een ondergrondse parkeergarage gebouwd. Derhalve wordt plaats geboden aan 20 parkeerplaatsen op maaiveld en 45 parkeerplaatsen onder maaiveld. Het plangebied biedt dan ook voldoende ruimte voor parkeren en manoeuvreren op eigen terrein. De parkeernorm is tevens vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.



## 3. BELEIDSKADERS

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (middels het motto 'decentraal, tenzij...') en het Rijk werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Nationaal belang nummer 13 betreft de "zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten". Om te bereiken dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen, is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimte ordening (Bro).

#### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

##### 3.1.2.1 Inleiding

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting een zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Artikel 3.1.6, tweede lid stelt het navolgende:

*"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Beoogd wordt ter plaatse van het plangebied 40 nieuwe woningen op te richten, bestaande uit 13 grondgebonden woningen, 12 appartementen, 3 penthouses en 12 portiekwoningen. De beoogde herontwikkeling dient te worden gezien als 'stedelijke ontwikkeling', waartoe de Ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden toegepast.

De toelichting dient een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. De behoefte wordt onderbouwd en afgewogen op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit betekent dat de aard en de omvang van de ontwikkeling bepalend zijn voor de reikwijdte van de beschrijving van en het overleg over de behoefte.

### **3.1.2.2 Toetsing ontwikkeling aan ladder**

Met de beoogde herontwikkeling wordt een veertigtal nieuwe woningen opgericht. Sprake is daarmee van een 'stedelijke ontwikkeling'. Aangevoerd dient dan ook te worden dat sprake is van behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Het SRE heeft in juni 2012 een Regionale Woonvisie vastgesteld. Daarin werkt de regio onder meer de vernieuwde uitgangspunten voor de regionale samenwerking in het stedelijk gebied Eindhoven uit. In het verlengde daarvan heeft de Regioraad in december 2012 een voorstel aangenomen voor de woningbouwprogrammering in kwantitatieve zin. Binnen die beoogde afspraken geldt het zogenaamde BSGE-convenant (voorheen BOR-convenant). De gemeenteraad van Waalre heeft hiermee ingestemd. Op basis van dit convenant betekent dit voor Waalre het bouwen van 836 woningen in de periode 2012 tot en met 2021. In die 836 woningen zitten de woningen die nodig zijn voor eigen behoefte alsook de woningen die nodig zijn voor opvang vanuit het stedelijk gebied.

In de gemeentelijke Woonvisie d.d. 9 juli 2013 wordt de gemeentelijke woningmarkt voor de periode 2012 tot en met 2021 nader tegen het licht gehouden. Hierbij zijn tevens de provinciale prognoses betrokken. De provincie heeft in haar prognose aangegeven welke demografische ontwikkeling Waalre de komende vijf jaar kan doormaken en wat dat voor gevolgen heeft voor de omvang van de woningvoorraad. Daar bovenop komen de aan Waalre toegerekende woningen in het kader van de BSGE-afspraken. Uitgaande van 840 woningen per jaar, zijn dat er gemiddeld 84 per jaar. In de gemeentelijke Woonvisie werd verwacht dat in de periode 2017 tot en met 2021 165 woningen voor eigen Waalrese behoefte zou zijn en 255 woningen voor opvang vanuit stedelijk gebied.

In de Woonvisie wordt gesteld dat op de langere termijn een vrij forse veroudering zal plaatsvinden. Er komen in de eerstvolgende 15 jaar (anno 2013) ruim 1.200 55+-ers bij. Hiervan zijn circa 700 personen 75 jaar of ouder. De veroudering van de bevolking heeft vanzelfsprekend ook consequenties

voor de huishoudensvormen. Het zijn met name de éénpersoonshuishoudens die groeien. In 15 jaar met ruim 400.

Voor de kortere termijn zijn de demografische verandering in de bevolking van Waalre beperkt en dus ook niet zo bepalend voor de woningbehoefte als bij het lange termijn perspectief. Voor de korte termijn worden uit het door SRE uitgevoerde woningbehoefte-onderzoek navolgende conclusies getrokken:

- De komende vijf jaar wil 24% van de huishoudens in Waalre verhuizen. Daarnaast willen vrijwel alle inwonenden binnen 5 jaar starten. Dat is hoog gelet op de andere gemeenten in de regio. De verhouding tussen starters en doorstromers is 1/3 : 2/3.
- De meeste verhuisplannen hebben de jongeren tot 30 jaar en de eenoudergezinnen. Senioren zijn het minst verhuisgeneigd (13%).
- De woningzoekenden in Waalre zijn minder honkvast dan in de andere gemeenten in de regio. Ongeveer de helft wil ik Waalre blijven. De andere helft wil een woning in een andere gemeente in Zuidoost Brabant.
- Van de verhuisgeneigden wil 38% een huurwoning en 62% een koopwoning.

In de Woonvisie wordt gesteld dat op basis van de gemeten vraag en het bij verhuizing vrijkomende aanbod een tekort is binnen de huursector, met name appartementen in alle prijssegmenten met accent op duurdere huurwoningen. Er is tevens een tekort in de koopsector, met name appartementen. En eengezinswoningen is een kwetsbaar segment.

Met de beoogde herontwikkeling wordt ingespeeld op de woningbehoefte zoals gesteld in de Regionale Woonvisie van het SRE uit juni 2012 en de gemeentelijke Woonvisie 2013. In mei 2017 heeft de provincie Noord-Brabant nieuwe prognoses van bevolking en woningbouwbehoefte vastgesteld. Hierbij de groei van de lokale behoefte voor Waalre voor de komende jaren berekend op 555 woningen, met een accent op een behoefte in de eerste jaren. Het beoogd bouwplan zal voor een deel voorzien in deze lokale behoefte-groei.

Sprake zal zijn van 40 wooneenheden, bestaande uit 13 grondgebonden woningen, 12 appartementen, 3 penthouses en 12 portiekwoningen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het tekort in de koopsector, met name voor wat betreft appartementen. Met de grondgebonden woningen wordt tevens ingespeeld op de starters en eenoudergezinnen. Met de beoogde herontwikkeling wordt derhalve voorzien in de aanwezige woningbehoefte.

Het plangebied is gelegen op de hoek met de straten Willibrorduslaan en Bergstraat, binnen de bebouwde kom van Waalre. Het plangebied is thans grotendeels bebouwd ten behoeve van bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 en twee woningen, waarvan één bedrijfswoning behorende bij een detailhandelsbedrijf.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SRO) vastgesteld, waarmee de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening uit 2010 is geactualiseerd. De provincie geeft in de SRO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. 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 kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- het realiseren van internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De SRO wordt nader geconcretiseerd in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de in de SRO genoemde doelen te realiseren.

### 3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

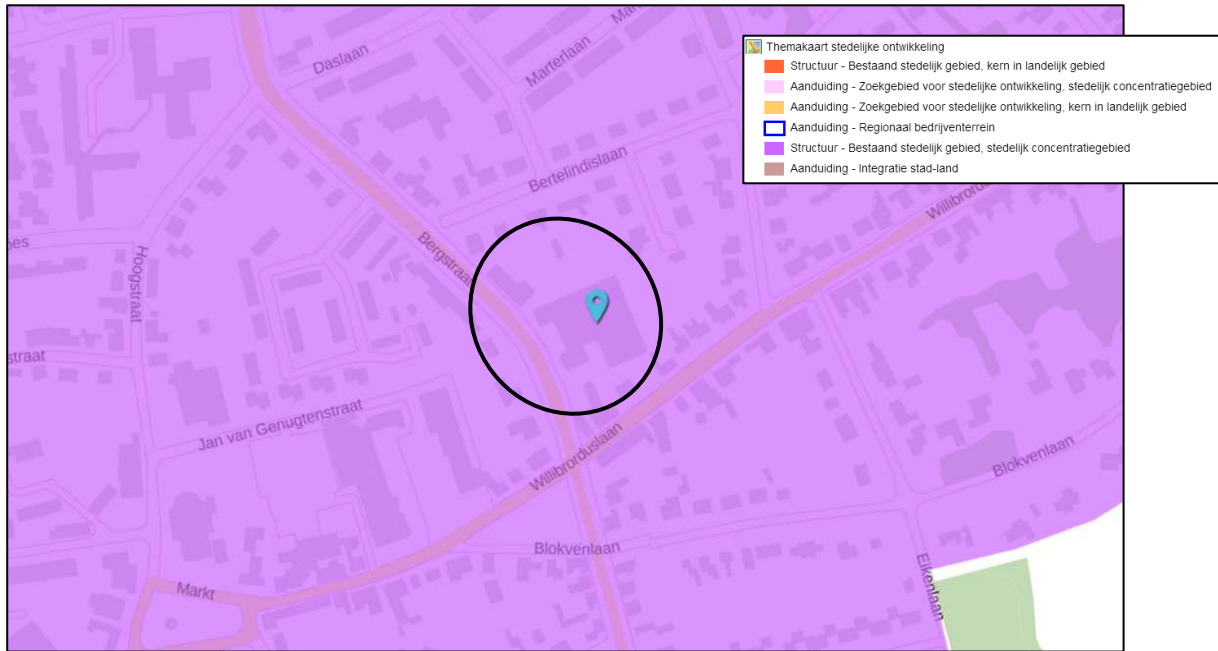
#### 3.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte Noord-Brabant, hierna de Verordening ruimte genoemd, is een planologische verordening, als uitwerking van de SRO, waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte bevat regels voor onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

### 3.2.2.2 Themakaarten

In de Verordening ruimte is een aantal themakaarten opgenomen, waarop beoogde ontwikkelingen voor de provincie Noord-Brabant zijn aangegeven. Deze kaarten laten een toetsingskader zien van beoogde ontwikkelingen in het kader van: 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'. Het plangebied is in de Verordening ruimte enkel aangeduid op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de themakaart, ter plaatse van het plangebied.



Figuur 10: Kaart 'stedelijke ontwikkeling' voor het plangebied en omgeving

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw betreft een passende ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 3.2.2.4 worden de voor onderhavig bestemmingsplan relevante regels voor het bestaand stedelijk gebied nader toegelicht.

### 3.2.2.3 Regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpasbaarheid. Rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden. De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling en de omvang van de bebouwing dient te passen in de omgeving.

Ter plaatse van het plangebied wordt een bestaande locatie binnen stedelijk gebied herontwikkeld naar woningbouw. De beoogde ontwikkeling leidt tot ruimtelijke kwaliteitswinst. De beoogde woningen passen in de omgeving.

#### **3.2.2.4 Regels voor woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied**

Artikel 4.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat woningbouw uitsluitend is toegestaan in bestaand stedelijk gebied. Artikel 4.3 bepaalt dat de afspraken die gemaakt zijn in het regionaal ruimtelijk overleg dienen te worden nagekomen. De beoogde nieuwbouw dient zich te verhouden tot deze gemaakte afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk concentratiegebied, waarbinnen in totaal 40 nieuwe woningen worden beoogd. In paragraaf 3.3.3 wordt de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw nader beschreven, waarbij eveneens wordt gerefereerd aan het regionaal ruimtelijk overleg.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

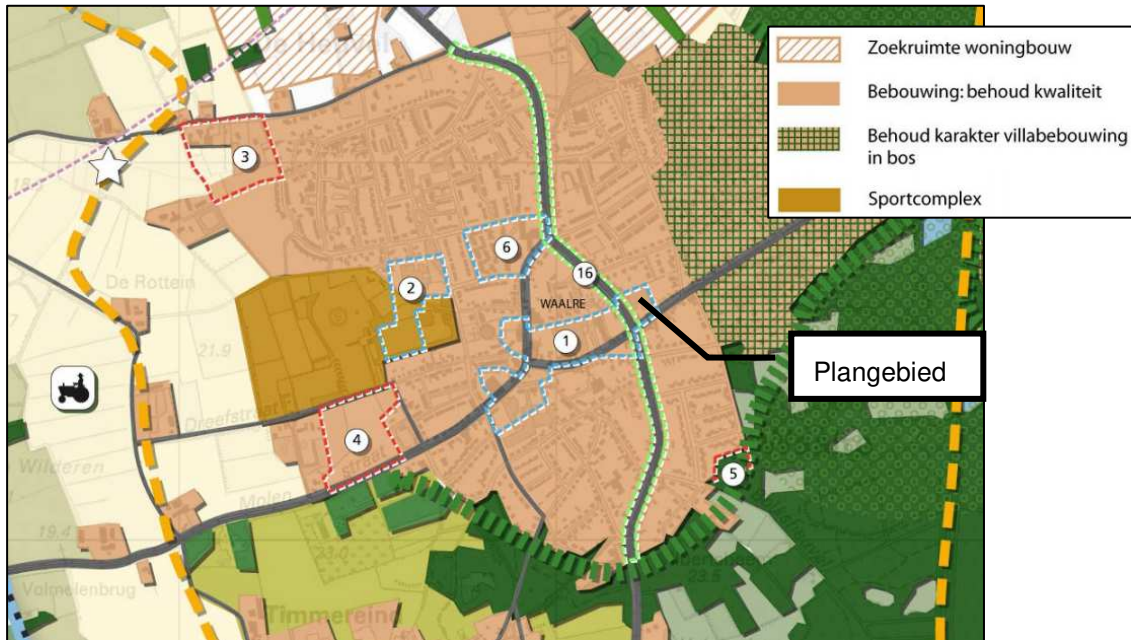
#### **3.3.1 Structuurvisie Focus op Waalre**

Op 17 september 2013 is door de gemeenteraad van Waalre de structuurvisie 'Focus op Waalre' vastgesteld. In de structuurvisie worden de algemene ruimtelijke beleidsuitgangspunten gegeven van de gemeente. Deze zijn ingedeeld in vier typen beleidsregie.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is de beleidsregie 'benutten van kansen van ondernemers, instellingen of burgers' van belang. De gemeente wil in staat zijn de kansen die zich door deze ontwikkelingen voordoen zo goed mogelijk benutten ten behoeve van goed wonen, leven, werken en recreëren in de gemeente Waalre. Ten aanzien van woningbouw wil de gemeente waar mogelijk en passend binnen de wettelijke kaders inspelen op trends en veranderende behoeften. Als gevolg van de demografische ontwikkelingen als vergrijzing en afnemende bevolkingsgroei, gecombineerd met de economische crisis, wordt een kwalitatief hoogwaardige voorraad aansluitend bij de behoeften relatief van een steeds groter belang. Als algemene vertrekpunten bij de beoordeling van een initiatief hanteert de gemeente voor de bebouwde omgeving:

- de bijdrage aan de gewenste diversiteit van de woningvoorraad en de bijdrage aan de gewenste stimulering van huisvesting van belangrijke en kwetsbare doelgroepen;
- de bijdrage aan de ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit (waaronder ook de verhouding bebouwing en openbare ruimte);
- de duurzaamheid van de ontwikkeling en de mate van flexibiliteit en levensloopbestendigheid. Daarnaast voert de gemeente Waalre, naast het regie voeren op thematische aspecten, ook regie op verschillende gebieden. Het plangebied is volgens de structuurvisiekaart gelegen in het gebied 'bebouwing: behoud kwaliteit'.

Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de Structuurkaart waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 11: Uitsnede Structuurkaart waarop het plangebied is aangeduid

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is het thematische beleid ten aanzien van 'wonen' van toepassing. Ten aanzien van het 'wonen' geldt dat de gemeente Waalre ruimte wil geven aan alle doelgroepen die graag in Waalre willen wonen. Daarbij wil de gemeente optimaal gestalte geven aan een woningaanbod dat zowel voor de eigen inwoners als voor de regionale opvang ruimte biedt. De gemeente wil de positie van groene randgemeente handhaven en versterken. Behoud van het authentieke dorpse karakter staat daarbij voorop. Waalre behoort tot een selecte groep gemeenten die een zeer hoogwaardige woonkwaliteit in het groen kunnen bieden. Zulke woonmilieus zijn basisvoorwaarden voor het kunnen benutten van economische potenties. Zij kunnen immers huisvesting bieden aan kader en kenniswerkers in de voor de regio belangrijke bedrijvigheidssectoren. Het voorliggende bouwplan draagt bij aan het woonbeleid van de gemeente Waalre.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied van een bedrijfsbestemming naar een woningbouwlocatie past binnen het gemeentelijke ruimtelijke beleidskader. Het plan levert een bijdrage aan het gemeentelijke woonbeleid en is passend in het straatbeeld.

### 3.3.2 Centrumvisie Waalre-Dorp

Op 19 juni 2012 heeft de gemeenteraad de Centrumvisie Waalre-dorp vastgesteld. 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. Navolgende kaart uit de centrumvisie geeft een beeld van de (te versterken) functies binnen Waalre-Dorp waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 12: Beeld van functies binnen Waalre-Dorp waarop de planlocatie is aangeduid

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.



Figuur 13: Aangeduide ontwikkellocaties binnen centrumvisie Waalre-Dorp



Ten behoeve van de ontwikkellocatie aan Bergstraat-Willibrordlaan is in de centrumvisie opgenomen:

*“Het beeld aan de Bergstraat kan aanmerkelijk verbeterd worden als deze locatie herontwikkeld zou worden. We denken daarbij aan een gezicht van woningen aan de Bergstraat dat qua maat en schaal aansluit op de overige bebouwing aan deze straat. Met andere woorden woningbouw in 1 à 2 bouwlagen met een kap. Op het binnengebied kan een hofje ontstaan waarbij een 2e aansluiting op de Willibrorduslaan voorstelbaar is. De hoek Willibrorduslaan–Bergstraat kan een klein stedenbouwkundig accent dragen, waarmee de aansluiting op het centrum (van Waalre-dorp) beter gemarkeerd wordt.”*

De plannen voor herontwikkeling van het plangebied zijn inmiddels nader uitgewerkt en vormgegeven. Binnen het plangebied worden 13 grondgebonden woningen, 12 appartementen, 3 penthouses en 12 portiekwoningen gerealiseerd. De beoogde bebouwing bestaat voor de grondgebonden woningen uit twee bouwlagen met kap. De gebouwen met appartementen, penthouses en portiekwoningen bestaan uit drie lagen zonder kap. Hiermee past de bouwhoogte in de omgeving. Dit is nader omschreven in paragraaf 2.2.2 betreffende de situering en beeldkwaliteit.

### **3.3.3 Woonvisie Voor nu en straks 2013**

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

- behoud het authentieke dorpse, groene karakter van de gemeente;
- geef ruimte aan alle doelgroepen die in Waalre willen wonen;
- benut de potenties van de gemeente voor hoogwaardige woonmilieus, mede als bijdrage aan de (economische) ontwikkeling van de regio;
- versterk het vitale en dynamische karakter van de gemeente op basis van haar kwaliteiten en betrokkenheid op de regio;
- geef optimaal gestalte aan een aanbod dat zowel aan de eigen inwoners als aan de regionale opvang ruimte biedt;
- geef ook in de toekomst de kernen Aalst en Waalre een gelijkwaardige positie;
- bereid Waalre voor op een situatie waarin niet of nauwelijks meer groei, of zelfs bevolkingskrimp plaats zal vinden;
- werk in dat verband toe naar een woningvoorraad die aantrekkelijk is voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en energetisch duurzaam is;
- geef ruimte aan nieuwe initiatieven voor de ontwikkeling van de woningvoorraad.

In het voorliggende plan wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de woonvisie. Daarbij is het met name van belang dat het huidige karakter van het dorp Waalre zoveel mogelijk behouden blijft bij herontwikkeling van het plangebied. Het plangebied zelf bevat geen waardevolle (groen)structuren, waardoor de identiteit van het dorp niet wordt aangetast. Daarnaast wordt ook voorzien in een plan, dat aansluit op de vraag van de markt. De bevolking van de gemeente Waalre stabiliseert zich in de komende periode voor wat betreft omvang, maar het aantal huishoudens neemt nog steeds toe. De vestiging van met name gezinnen met kinderen is jarenlang sterk teruggelopen, maar is de afgelopen jaren weer hersteld. De oorzaak hiervoor is met name de aard en omvang van de nieuwbouw. In de komende jaren zal nieuwbouw een bijdrage blijven leveren aan de vestiging van gezinnen, al verschuift dan de opgave van het bouwen voor de eigen behoefte licht naar het bouwen voor een

regionale stedelijke opvang. Kenniswerkers zijn daarbij een belangrijke doelgroep voor vestiging in Waalre. Door de regionale opvangtaak in de verstedelijking is er de komende jaren nog behoefte aan nieuwe woningen in Waalre.

Het voorliggende bouwplan voorziet in de realisatie van woningen die voldoende groot zijn voor de huisvesting van een gezin. Daarnaast worden appartementen, penthouses en portiekwoningen gerealiseerd waarmee tegemoet gekomen wordt aan de vraag voor woningen voor eenpersoonshuishoudens, starters en kenniswerkers. De beoogde herontwikkeling past binnen de uitgangspunten uit de Woonvisie. Met de beoogde herontwikkeling wordt ruimte gegeven aan een initiatief ten behoeve van ontwikkeling van de woningbouwvoorraad waarbij rekening is gehouden met de afzetbaarheid op korte termijn en de behoefte op langere termijn.

### **3.3.4 Beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw 2017-2020**

De gemeente Waalre wil (meer) werk maken van duurzaamheid. De bestuurlijke wens van de gemeente Waalre is om verder te gaan dan alleen de wettelijke EPC eisen en breder te kijken dan alleen het thema energie. In de notitie Duurzame nieuwbouw 2017-2020 ligt de focus op de nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen.

De maatregelen op gebouwniveau moeten duidelijk en toetsbaar zijn. Ze moeten voor alle partijen bruikbaar zijn om afspraken te kunnen maken over de prestatie bij de oplevering van het gebouw. De methode Gemeentelijke Praktijk Richtlijn – gebouw, kortweg GPR Gebouw (hierna: GPR), geeft die mogelijkheid. De gemeente kan de minimale eis in een cijfer aangeven. Door het invullen van een lijst met maatregelen wordt toetsbaar in hoeverre het cijfer wordt gehaald. De eisen die de gemeente stelt, moeten technisch en economisch haalbaar zijn.

In 2010 hebben de gemeenten in de voormalige SRE regio met onder meer woonstichtingen, projectontwikkelaars en bouwondernemingen een convenant duurzaam bouwen gesloten. Het 'Regionaal Convenant GPR Gebouw, bouwen aan een duurzame regio' gaat uit van een vooraf bepaalde minimale prestatie voor nieuwbouw. Het betreft de vijf thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het convenant is voor onbepaalde tijd aangegaan. Het convenant biedt de gemeente Waalre een handvat om als initiatiefnemer duidelijke duurzame doelen te stellen en met marktpartijen daarover prestatieafspraken te maken. Via het Regionaal Convenant hebben de convenantpartijen, waaronder de gemeente Waalre in 2010 afgesproken om voor alle projectmatige nieuwbouw (woningen én gemeentelijke gebouwen) een ambitie van minimaal een score 7 op elk thema (Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit, Toekomstwaarde) binnen GPR Gebouw te realiseren.

Ten behoeve van onderhavige herontwikkeling wordt in de omgevingsvergunning uitgewerkt hoe omgegaan wordt met duurzame nieuwbouw. De uitgangspunten uit de Beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw 2017-2020 vormen hierbij het uitgangspunt.

### **3.3.5 Welstandsnota Waalre 2013**

Met 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 s 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 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.

Nieuwbouwplannen en herontwikkelingsprojecten vereisen een bijzondere inzet. De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Ten behoeve van herontwikkeling van het plangebied naar 40 woningen wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld dat onderdeel gaat uitmaken van dit bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan wordt door gelijktijdige vaststelling van het beeldkwaliteitplan met dit bestemmingsplan onderdeel van de Welstandsnota. Hierdoor geldt dit beeldkwaliteitplan dan als toetsingskader bij realisatie van de woningbouw in het plangebied.

## 4. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

### 4.1 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Ter plaatse van het plangebied zal sprake zijn van de oprichting van 40 nieuwe woningen en 65 parkeerplaatsen. Deze activiteit geldt niet als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Er is sprake van de bouw van minder dan 2.000 woningen en een oppervlakte van minder dan 100 hectare. In dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling getoetst aan milieu-planologische randvoorwaarden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

### 4.2 Bodemkwaliteit

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door Boot een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Dit bodemonderzoek d.d. 10 augustus 2017 met documentnummer P17-0335-005 maakt als bijlage onderdeel uit van deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

#### *“Conclusies*

*Uit het uitgevoerd bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:*

- *Het bodemonderzoek richt zich enkel op de onbebouwde terreindelen.*
- *Uit het vooronderzoek blijkt dat op de locatie verdachte deellocaties aanwezig zijn;*
- *In de bodem van het onderzochte onbebouwde terreindeel zijn licht verhoogde gehalten zware metalen, PAK, PCB en minerale olie gemeten.*

- *Op het oostelijke onbebouwde terreindeel is een aanzienlijke hoeveelheid asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen.*
- *In de bodem ter plaatselijke van de zuidelijke en westelijke onbebouwde delen van het onderzoeksgebied zijn in de bodem bijmengingen aangetroffen die mogelijk duiden op de aanwezigheid van asbest.*
- *Op basis van de onderzoeksresultaten is er thans een belemmering voor het beoogde gebruik van wonen met tuin.*

#### *Aanbevelingen*

- *Aanbevolen wordt om de bodem ter plaatse van de overige bebouwde terreindelen te onderzoeken.*
- *Aanbevolen wordt om de bodem ter plaatse van de verdachte en potentieel bodembedreigende activiteiten aanvullend te onderzoeken.*
- *Vanwege het aantreffen van asbesthoudend plaatmateriaal op het maaiveld van het oostelijk gelegen onbebouwde terreindeel wordt aanbevolen om een nader onderzoek asbest uit te voeren conform de NEN 5707 teneinde te kunnen bepalen of op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest.*
- *Vanwege het aantreffen van asbestverdachte bijmengingen in de bodem ter plaatse van het zuidelijke en westelijke onbebouwde terreindeel, alsmede de bebouwingsgeschiedenis en het aantreffen van asbest elders op de locatie wordt aanbevolen om een verkennend asbest in bodem onderzoek uit te voeren conform de NEN 5707.*
- *Op de locatie is een schuur aanwezig met een mogelijk asbesthoudend dak. Deze schuur watert zonder goot af binnen het onderzoeksgebied. Aanbevolen wordt om deze verdachte deellocatie aanvullend te onderzoeken om na te gaan of er door verwerking van het dak asbestvezels in de bodem zijn geraakt.*
- *Indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de locatie met een gesloten grondbalans te werken, dient grond van de locatie afgevoerd te worden. Alvorens dit materiaal elders toegepast kan worden, dient een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit uitgevoerd te worden. Mogelijk kan in overleg met de gemeente een toepassing worden gezocht in het kader van actief bodembeheer (bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart).*

Het vervolgonderzoek wordt conform de aanbevelingen uitgevoerd. Dit onderzoek vindt echter na sloop van de opstallen plaats. Het vervolgonderzoek gaat onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning bij bouw van de woningen.

### **4.3 Wegverkeerslawaaï**

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid

van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai opgesteld. Dit onderzoek, opgesteld door Tritium Advies, d.d 24 mei 2017 met rapportnummer 1703/079/RV-01 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

*“Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Bergstraat, Willibrorduslaan en Wollenbergstraat. Voor de weg Wollenbergstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.*

*Voor de wegen Bergstraat en Willibrorduslaan geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde wel overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen. Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is niet doeltreffend in onderhavige situatie. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve eveneens niet erg doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard.*

*Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.”*

Een aanvraag ontheffing hogere grenswaarde wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. De beoogde ontwikkeling is hiermee realiseerbaar in het kader van de Wet geluidhinder.

## 4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het

Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan de bouw van 40 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

## **4.5 Externe veiligheid**

### **4.5.1 Inleiding**

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

### **4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen**

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

### 4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

### 4.5.4 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

### 4.5.5 Visie Externe Veiligheid Waalre

De gemeente Waalre heeft een Visie Externe Veiligheid Waalre vastgesteld op 5 februari 2013. Onderdeel daarvan is een kaart waarop de risicobronnen binnen de gemeente staan aangegeven. In de ontwerpvisie is een algemeen verantwoordingskader groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen. Dit verantwoordingskader dient bij de besluitvorming van ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied betrokken te worden. Vooruitlopend op de vaststelling kan worden geanticipeerd op de visie en bijbehorende kaart. Voor hoofdtransportassen (A2/A67) geldt het volgende:

- Zone I: 0 – 200 meter: binnen deze zone wordt maatwerk geleverd ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico.
- Zone II: 200 – einde invloedsgebied: deze zone hangt samen met het invloedsgebied voor toxische gassen. Zone waarbinnen in principe geen beperkingen gelden voor het gebruik.

Bij verantwoording kan worden volstaan met de standaard eisen en een algemene ramp bestrijdingsaanpak. In dit gebied is geen nader advies van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost, hierna Veiligheidsregio genoemd, nodig. Voor lokale wegen geldt het volgende: Op basis van het onderzoek van 14 november 2007 uitgevoerd door de SRE Milieudienst is gebleken dat de risico's als



gevolg van deze transporten zeer klein is. Hierdoor kan het afwegingskader rondom de lokale wegen vereenvoudigd worden toegepast. Gezien de beperkte transporten van gevaarlijke stoffen op lokale wegen is het niet zinvol om verregaande maatregelen te treffen aan de gebouwen rondom deze wegen. Verder is het gezien de soort en aantallen transporten (met name brandbare stoffen en brandbare gassen in zeer beperkte omvang) niet zinvol en brengt het extra kosten met zich mee om verregaande maatregelen te treffen aan gebouwen. In dit gebied is geen nader advies van de Veiligheidsregio nodig.

## **4.5.6 Beoordeling van het plangebied**

### **4.5.6.1 Risicovolle inrichtingen**

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, beperkingen opleveren voor de omgeving. In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi. Bedrijven vormen geen belemmering voor het plangebied.

### **4.5.6.2 Transport**

#### **Wegtransport**

Het plangebied ligt niet binnen 200 meter van de snelwegen A2 en A67. Wegen vormen geen belemmering voor het plangebied.

#### **Transportleidingen**

Er bevindt zich geen buisleiding binnen of nabij het plangebied.

#### **Luchtvaart, Spoorwegen, waterwegen en hoogspanningslijnen**

Het Nationaal Lucht en Ruimtevaartlaboratorium heeft een notitie opgesteld over het groepsrisico rond luchtvaartterrein Eindhoven. Daarnaast is er ook door het RIVM onderzoek verricht naar de externe veiligheid rondom dit luchtvaartterrein. Het plangebied is niet gelegen binnen de  $10^{-5}$  of  $10^6$  risicocontour. In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de omgeving zijn ook geen hoogspanningslijnen aanwezig. Deze aspecten hebben geen invloed op onderhavig plan.

### **4.5.6.3 Conclusie**

De beoogde herontwikkeling wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten.

## **4.6 Wet geurhinder en veehouderij**

### **4.6.1 Inleiding**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot de veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld zijn. De Wgv heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met de in de Wgv opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

In de Wgv zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning) mag veroorzaken. Tevens gelden volgens de wet minimale afstanden tot woningen van derden. De grenswaarden worden weergegeven in odour units per vierkante meter lucht (oue/m<sup>3</sup>). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van een veehouderijbedrijf binnen of buiten de concentratiegebieden en de ligging van de veehouderijbedrijven binnen of buiten de bebouwde kom.

De gemeente Waalre heeft geen eigen geurverordening vastgesteld, waarmee de wettelijke kaders maatgevend blijven. Derhalve geldt ter plaatse een geurnorm van 3 oue/m<sup>3</sup> voor de voorgrondbelasting.

#### 4.6.2 Omgeving van het plangebied

De meest dichtbijgelegen veehouderij is gelegen op een afstand van meer dan 700 meter van het plangebied. Derhalve kan worden gesteld dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt ten aanzien van de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Doordat in de omgeving geen veehouderij is gelegen kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Door de beoogde herontwikkeling worden ook geen veehouderijbedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

### 4.7 Bedrijven en milieuzonering

#### 4.7.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven van welke milieu-involed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht wordt genomen. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied':

*"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."*

De VNG-brochure geeft de navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'

*“Een rustige woonwijk is een woonwijk die is gericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.”*

Gezien de ligging van het plangebied in het centrum van Waalre kan getypeerd worden als gelegen binnen een gemengd gebied.

#### **4.7.2 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied**

In het centrumgebied van Waalre zijn bedrijven in de categorie 1 en 2, kantoren en is dienstverlening toegestaan binnen de vigerende bedrijfsbestemming 'Bedrijf – 1'. Daarnaast komen in de nabijheid van het plangebied kantoor- en detailhandelsbestemmingen voor. In de nabijheid het plangebied zijn aan Bergstraat 23 vijf bedrijven binnen één bedrijfspand gelegen en zijn aan Willibrorduslaan 25 een makelaarskantoor en aan Willibrorduslaan 23 een antiekwinkel gevestigd. Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de aan te houden richtlijnafstanden van deze bedrijven, het kantoor en de winkel.

Het plangebied maakt thans onderdeel uit van gronden met de bestemming 'Bedrijf – 1'. Een gedeelte van deze bestemming, aan Bergstraat 23, blijft gehandhaafd. Op deze locatie is het bedrijf 'Bergstraat 23 Groep' gevestigd. Aan Bergstraat 23 in Waalre zijn vijf zelfstandige bedrijven gevestigd die de bedrijfsruimte delen. Elk bedrijf heeft een eigen specialisme binnen de vakgebieden marketing, sales, communicatie en media. Derhalve is er sprake van een categorie 1 bedrijf en geldt op grond van de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' geen aan te houden richtlijnafstand tot deze bedrijven.

Aan Willibrorduslaan 25 wordt een cafetaria gerealiseerd. Een cafetaria is aangemerkt als een categorie 1 bedrijf. Er geldt op basis van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering geen aan te houden richtlijnafstand binnen een gemengd gebied.

Aan Willibrorduslaan 27 is een makelaarskantoor gevestigd. Er geldt voor een kantoor op basis van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering geen aan te houden richtlijnafstand binnen een gemengd gebied. Aan Willibrorduslaan 27 daarnaast is een detailhandel in antiek gevestigd. In dit bedrijf vindt ook reparatie van antiek plaats. Detailhandel en reparatie voor particulieren, niet zijnde auto's en motorfietsen betreffen een categorie 1 activiteit. Er geldt op basis van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering geen aan te houden richtlijnafstand.

Aan Willibrorduslaan 34 en 36 zijn een adviesgroep in hypotheek en verzekeringen en een kapper gelegen. Aan Willibrorduslaan 46 is een kledingwinkel gevestigd. Dit zijn activiteiten met een milieucategorie 1, waarvoor op basis van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering geen richtlijnafstand geldt.

Geen andere bedrijven zijn gelegen binnen een afstand van 50 meter tot het plangebied. Er zijn ook geen bedrijven in de bredere omgeving gelegen waarvoor in het kader van de richtlijn Bedrijven en

milieuzonering een grote afstand dan 50 meter geldt. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is in het kader van bedrijven en milieuzonering derhalve geen bezwaar.

## 4.8 Natuur en ecologie

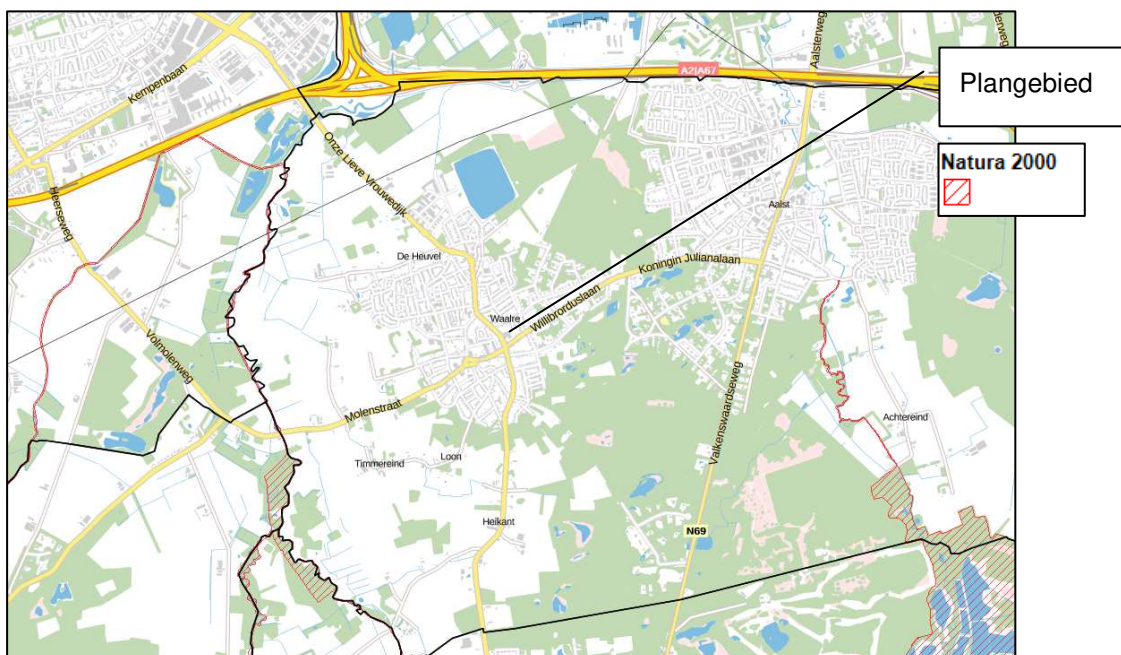
### 4.8.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

### 4.8.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000 gelegen. Op een afstand van twee kilometer ten oosten als ten westen van Waalre zijn Natura-2000 gebieden gelegen. Op navolgende figuur is de ligging van de kern Waalre en het plangebied ten opzichte van deze Natura 2000 weergegeven.



Figuur 14: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebieden rondom Waalre

De beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied is door de ligging op dermate grote afstand en de dermate kleine impact van het plan ten opzichte van deze Natura 2000 gebieden geen bezwaar. Een bestaande binnenstedelijke locatie wordt herontwikkeld naar een woningbouwlocatie.

### 4.8.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

De locatie is thans bebouwd, in gebruik en onbegroeid. Er is binnen het plangebied ter plaatse van de beoogde woningen geen opgaande beplanting aanwezig.

### 4.8.4 Flora en fauna onderzoek

Door Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies is een quick scan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Dit onderzoek d.d. 30 oktober 2017 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusie en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

*“In het plangebied kunnen algemene, nationaal beschermde soorten amfibieën en kleine zoogdieren voorkomen. Verder zijn broedvogels zonder vaste nestplaatsen te verwachten in opgaande begroeiing. Het plangebied is niet van belang voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen, Gierzwaluw en Huismus.*

*Kleine zoogdieren en amfibieën (nationale soorten Wnb)*

*Door de uitvoering kan verstoring van deze soorten optreden en ook sterfte van dieren. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten geldt afhankelijk van de provincie een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. In provincie Noord-Brabant geldt deze vrijstelling voor alle soorten die in het plangebied te verwachten zijn.*

*Broedvogels zonder vaste nestplaatsen (Wnb-VR)*

*In opgaande begroeiing en mogelijk ook de twee woningen zijn broedvogels te verwachten. Bij uitvoering tijdens het broedseizoen is vernieling van nesten en sterfte van vogels mogelijk. Dit is verboden volgens de Wnb. Daarom dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar*

*eerdere en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode van 15 september tot en met februari is de kans op broedgevallen gering.”*

Ter bescherming van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd, gaan er geen flora- en faunawaarden verloren met de beoogde ontwikkeling.

## 4.9 Cultuurhistorie

### 4.9.1 Inleiding

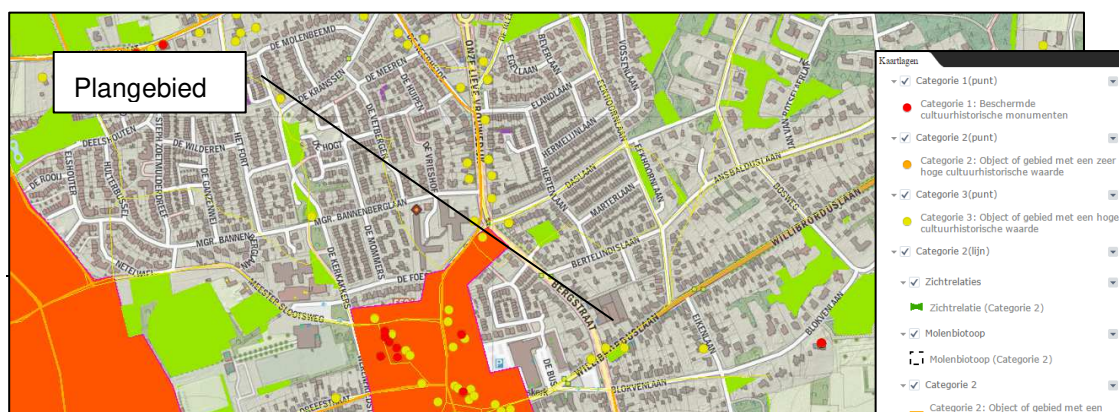
Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg (MoMo) dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Als gevolg van de MoMo dient cultuurhistorie gebiedsgericht benaderd te worden, dus niet te veel focus op losse elementen, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

### 4.9.2 Beoordeling van de omgeving

Volgens de kaart van het fysisch landschap is de kern van Waalre gelegen op twee noord- zuid georiënteerde hoge dekzandruggen met ertussen een lage dekzandrug. De dekzandruggen worden aan de noordzijde begrenst door lage zandgronden en aan de westzijde (buiten het bestemmingsplangebied) door het beekdal van de Dommel. Ten oosten van de dekzandrug liggen duinen en stuifkoppen

De dorpskern van Waalre bestond in 1830 uit twee aaneengesloten rijen huizen aan een vrij vierkant plein, de Plaetse, dat op die manier toch een driehoekige indruk maakte. Aan het plein stonden het raadhuis, de school en de pastorie en nog een dertigtal woningen. De oude parochiekerk stond ter zijde op de rand van de open akkers en was met een 100 meter lang pad met het plein verbonden. Rondom het driehoekige plein woonden in de 18e eeuw valkeniers en rondreizende kooplieden (teuten). Mede daardoor draagt de kom een niet-agrarisch karakter, wat later versterkt is met woningen en complexen van sigaren- en linnenfabrieken. Aan de zuidzijde van het dorp Waalre lagen besloten akkers, aan de noordzijde en om de besloten akkers heen lagen open akkers. Rondom de nu bebouwde kern van Waalre bevindt zich bos, bestaande uit restbossen en bos dat in de 19de en begin 20ste eeuw is aangelegd/ ontstaan.

Vanaf 1866 kwam langs de spoorlijn Eindhoven-Hasselt (opgeheven in 1940) lintbebouwing tot ontwikkeling in de richting van het dorp Aalst. Na de Tweede Wereldoorlog groeiden Waalre en Aalst uit tot een tweelingdorp met het karakter van een forensendorp. De oude kern van het dorp Waalre en de historische omliggende gehuchten zijn op de archeologische beleidskaart aangeduid. Op de cultuurhistorische waardenkaart van Waalre heeft de oude dorpskern van Waalre een hoge cultuurhistorische waarde gekregen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de cultuurhistorische beleidskaart in de omgeving van het plangebied.



Figuur 15: Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart voor de omgeving van het plangebied

### 4.9.3 Beoordeling van het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in de oude dorpskern van Waalre en is voor het overige ook niet cultuurhistorisch waardevol. Aan de Willibrorduslaan 23, 25 en 32 zijn enkele cultuurhistorisch waardevolle objecten gelegen. De herontwikkeling binnen het plangebied tast deze waarden niet aan. De beoogde herontwikkeling vindt plaats door sanering van bedrijfshallen met bedrijfswoning. De beoogde ontwikkeling leidt tot een kwalitatief meer hoogwaardige invulling van het plangebied. De herontwikkeling tast derhalve geen cultuurhistorische waarden aan.

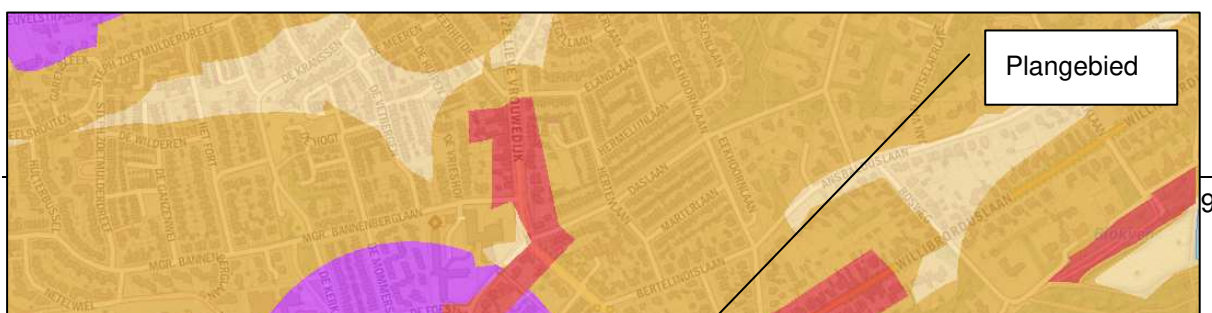
## 4.10 Archeologie

### 4.10.1 Inleiding

De Wet op de archeologische monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. In deze wet is onder meer opgenomen dat er bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> op locaties die zijn gelegen in een gebied dat is aangeduid met middelhoge- of hoge archeologische verwachtingswaarden, archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voorkomen moet worden dat archeologische waarden verloren gaan. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

### 4.10.2 Gemeentelijk beleid

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een regionale erfgoedkaart op laten stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten en de beleidskaarten. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart, ter plaatse van het plangebied.





Figuur 16: Uitsnede Archeologische beleidskaart waarop het plangebied is aangeduid

### 4.10.3 Archeologische waarden binnen het plangebied

Ten behoeve van het in kaart brengen van eventuele archeologische verwachtingswaarden binnen het plangebied is door Bureau voor Archeologie een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 15 januari 2018 met rapportnummer 2214-6687 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen zijn hieronder opgenomen.

*“De onderzoeksvragen kunnen als volgt worden beantwoord:*

*1. Waaruit bestaan de voorgenomen bodemingrepen?*

*De beoogde ingreep bestaat uit de sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van woningen en appartementen. De nieuwbouw overlapt grotendeels met de huidige bebouwing. De exacte wijze van funderen is nog niet bekend. Er wordt van uitgegaan dat de fundering waarschijnlijk zal reiken tot ca. 80 cm -mv.*

*2. Wat is de landschappelijke ligging van het plangebied in termen van geomorfologie, geologie en bodemkunde?*

*Het plangebied ligt in archeolandschap 'Roerdalslenk'. De ondergrond wordt gevormd door dekzand dat gedurende de laatste en voorlaatste IJstijd is gevormd (Formatie van Boxtel). Als gevolg van langdurige akkerbouw heeft zich in het plangebied waarschijnlijk een hoge zwarte enkeerdgrond ontwikkeld. Uit het booronderzoek blijkt dat in het grootste deel van het plangebied een A- op C-horizont aanwezig is.*

*3. Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?*

*Op basis van de scherpe ondergrens, de bijmenging met zandbrokjes en vlekken wordt geconcludeerd dat de oorspronkelijke A-horizont in het grootste deel van het plangebied is omgewerkt. Dit wijst erop dat de bodem is vergraven, vermoedelijk als gevolg van diverse*



*bouw- en sloopwerkzaamheden vanaf het midden van de 20e eeuw. Alleen in boorprofiel 3 is de oorspronkelijke enkeerdgrond intact.*

*4. Zijn er (aanwijzingen voor) archeologische waarden in het plangebied aanwezig, en zo ja, wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard en datering hiervan? Op basis van het bureauonderzoek werd geconcludeerd dat het plangebied op basis van de AMK ligt binnen de oude dorpskern van Waalre. Het plangebied ligt echter binnen een onbebouwde zone, resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd worden daarom niet verwacht. Omdat het potentiële archeologische niveau waarin resten ouder dan de Late Middeleeuwen aanwezig kunnen zijn grotendeels is vergraven worden intacte resten ouder dan de Late Middeleeuwen niet verwacht.*

*5. Indien er (mogelijk) archeologische waarden aanwezig zijn:*

*a) Worden deze archeologische waarden verstoord door de voorgenomen bodemingrepen? Zo ja, op welke wijze? Niet van toepassing.*

*b) Welke maatregelen kunnen worden genomen om voldoende rekening te houden met deze archeologische waarden?*

*Niet van toepassing.*

In het rapport is het advies opgenomen het plangebied vrij te geven. Met de beoogde herontwikkeling gaan geen archeologische waarden verloren. Indien tijdens de bouw van de woningen alsnog archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, dienen deze gemeld te worden bij de gemeente Waalre, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

## **4.11 Water**

### **4.11.1 Inleiding**

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

### **4.11.2 Beleid Waterschap De Dommel**

#### **4.11.2.1 Keur 2015**

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig,

vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied of beschermd gebied voor waterhuishouding.

#### **4.11.2.2 Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'**

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016-2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als voor de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

### 4.11.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>, 2.000 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

## 4.11.3 Waterparagraaf

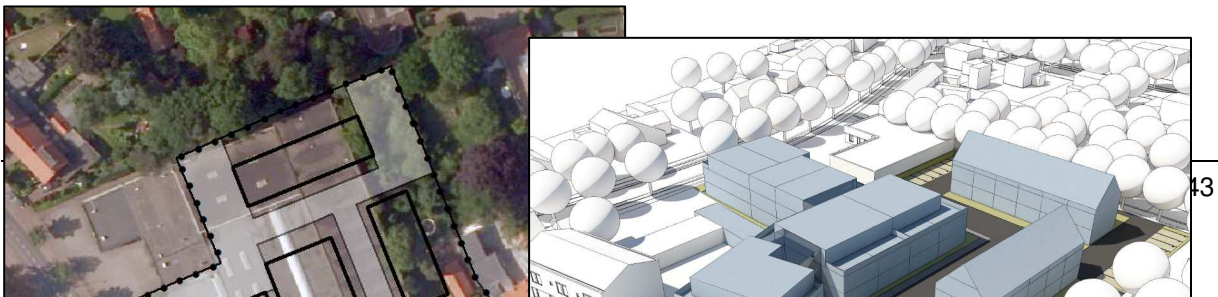
### 4.11.3.1 Verhard oppervlak

Het plangebied heeft een omvang van circa 5.100 m<sup>2</sup>. en is geheel verhard. Dit betreft verharding aan daken en erfverharding. Navolgende figuur geeft een luchtfoto met de huidige verharding binnen het plangebied.



Figuur 17: Beeld van de huidige verharding binnen het plangebied

Met de beoogde herontwikkeling wordt 40 nieuwe woningen opgericht en 65 parkeerplaatsen, waarbij een gedeelte van deze parkeerplaatsen in een parkeerkelder worden gerealiseerd. In de beoogde situatie worden 4 woongebouwen opgericht. Daarnaast is erfverharding. In de toekomstige situatie betreft het gezamenlijk verhard oppervlak circa 4.250 m<sup>2</sup>. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van deze gebouwen en de erfverharding.



Figuur 18: Beeld van de beoogde verharding binnen het plangebied

In de huidige situatie is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Naar verwachting zal het verhard oppervlak afnemen met een omvang van circa 850 m<sup>2</sup>.

#### 4.11.3.2 Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

Door BOOT is een waterparagraaf opgesteld. Deze waterparagraaf maakt als bijlage bij deze toelichting onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De wijze van omgang met hemelwater is uit deze waterparagraaf overgenomen.

*“Binnen het plangebied is sprake van een afname van verhard oppervlak van ca. 850 m<sup>2</sup>. De gemeente Waalre heeft aangegeven dat het verwerken van het hemel- en vuilwater binnen het plangebied aan de volgende eisen moet voldoen:*

- *In de woningen moet gescheiden riolering worden aangelegd voor hemel- en vuilwater.*
- *In de openbare ruimte moet gescheiden riolering worden aangelegd.*
- *Hemelwater moet worden geïnfiltreerd in de bodem. Het toepassen van waterdoorlatende verharding is niet toegestaan.*
- *Een bui T = 10 + 10% moet binnen het plangebied worden vastgehouden en geïnfiltreerd.*
- *Een bui T = 100 + 10% mag geen schade binnen het plangebied veroorzaken.*

*Voorgesteld wordt het hemelwater te bergen in een waterbergende funderingsconstructie onder de rijbaan. Omdat waterdoorlatende verharding niet is toegestaan, wordt het hemelwater middels kolken en huisaansluitingen in de waterbergende funderingsconstructie onder de*

rijbaan gebracht. Vanuit deze waterbergende funderingsconstructie kan het hemelwater infiltreren richting de ondergrond. In bijlage A van de notitie is de bergingsberekening voor een  $T = 10 + 10\%$  situatie opgenomen. Bij deze berekening is gerekend met de volgende eigenschappen:

- Aanwezig verhard oppervlak binnen plangebied: 4.250 m<sup>2</sup>;
- Oppervlak waterbergende funderingsconstructie: 550 m<sup>2</sup> (binnen het plangebied is circa 600 m<sup>2</sup> rijbaan aanwezig)
- Laagdikte: 0,40 m
- Porositeit: 40 %
- Aangenomen doorlatendheid ondergrond: 2 m/d

Uit de bergingsberekening volgt dat een  $T=10 + 10\%$  situatie door de waterbergende funderingsconstructie kan worden verwerkt. Op basis van de definitieve planinrichting en nader onderzoek naar de doorlatendheid van de ondergrond kan het ontwerp van de waterbergende funderingsconstructie worden geoptimaliseerd.

Om het hemelwater dat valt op het inrit richting de kelder van de appartementen te verwerken, wordt voorgesteld een roostergoot te plaatsen voor de ingang van de kelder. Wanneer het aanlegniveau van de kelder zich boven de GHG bevindt, kan (een deel van) het hemelwater worden geïnfiltreerd richting de bodem. Wanneer het hemelwater niet kan worden geïnfiltreerd richting de bodem, wordt geadviseerd een pomp te plaatsen welke het hemelwater afvoert richting de waterbergende funderingsconstructie onder de rijbaan. Voorgesteld wordt het plangebied dusdanig in te richten dat tijdens een bui  $T = 100 + 10\%$  het overtollig hemelwater oppervlakkig afgevoerd wordt richting het omliggend gemengd stelsel ter hoogte van de aansluiting van het plangebied op de Willibrorduslaan.”

#### 4.11.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

#### 4.11.5 Huishoudelijk afvalwater na herontwikkeling

In de beoogde situatie wordt het huishoudelijk afvalwater middels het aanwezige gescheiden rioolstelsel geloosd in dit riool. De herontwikkeling van het plangebied zal niet leiden tot problemen voor dit riool. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd in de bodem. Het schoon hemelwater wordt in principe afgekoppeld van het riool en zal gedurende het grootste deel van het jaar vertraagd infiltreren in de bodem. Enkel bij een extreem zware bui zal het hemelwater middels een overstort vanuit bijvoorbeeld de infiltratiekragen of grindkoffers worden geloosd op het hemelwaterriool.

Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

## **4.12 Conclusie**

Toetsing aan milieu-/planologische aspecten laat zien dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft herontwikkeling van het plangebied.

## 5. JURIDISCHE VORMGEVING

### 5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

### 5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' zijn aangegeven. Op de verbeelding is een plangrens en zijn bouwvlakken opgenomen. Daarnaast zijn de navolgende aanduidingen opgenomen: ‘

Functieaanduidingen:

- 'fietsenstalling' ter plaatse van de te realiseren stalling voor fietsen en containers;
- 'parkeergarage' ten behoeve van het realiseren van een parkeergarage onder de appartementen en portiekwoningen.

Bouwaanduidingen:

- 'aaneengebouwd' ter plaatse van de grondgebonden woningen aan de te realiseren ontsluiting binnen het plangebied;
- 'gestapeld' ter plaatse van de appartementen, portiekwoningen en penthouses;
- 'twee-aan een' er plaatse van de grondgebonden woningen aan de Willibrorduslaan.

Maatvoeringen:

- 'maximum aantal woonheden', per op de verbeelding aangeduid bouwvlak;
- 'maximum bouwhoogte' met een hoogte van 10 meter ter plaatse van het bouwvlak voor de appartementen, portiekwoningen en penthouses;
- maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' met een omvang van 7 meter goothoogte en 12 meter bouwhoogte ter plaatse van de grondgebonden woningen.

### 5.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);

- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd. Met betrekking tot de regels is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied.

## **5.4 Toelichting op de bestemmingen**

### **5.4.1 Tuin**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzende woonpercelen. Ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' is het realiseren van een fietsenstalling en stalling voor containers mogelijk. Parkeren ten behoeve van bewoners van het aangrenzende percelen en het gebruik voor water en waterhoudhoudkundige voorzieningen zijn eveneens mogelijk.

### **5.4.2 Verkeer**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor ontsluiting van het plangebied , bovengronds en ondergronds parkeren en de ontsluiting voor ondergronds parkeren. Daarnaast zijn toegestaan: geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kabels en leidingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen, straten, pleinen en paden, speelvoorzieningen en kunstwerken.

### **5.4.3 Wonen**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen tuinen en erven, groenvoorzieningen, ondergronds parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', water- en waterhuiskundige voorzieningen. In de regels zijn bouwregels opgenomen voor de beoogde woningen binnen het plangebied. Door het toekennen van bouw- en maatvoeringsaanduidingen binnen de bestemming worden regels voor grondgebonden woningen en de gebouwen voor appartementen, portiekwoningen en penthouses onderscheiden.



## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn in afdeling 6.4 Wro en afdeling 6.2 Bro regels opgenomen voor grondexploitatie bij een ruimtelijke ontwikkeling. Centraal doel van deze regels voor grondexploitatie is, om te komen tot een verbetering van het stelsel van kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie en een verbetering van de gemeentelijke regie met betrekking tot locatieontwikkeling. Het uitgangspunt van het dit stelsel vormt de verplichting tot kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat een gemeente de te maken kosten op de exploitant moet verhalen in het geval deze exploitant tot een ontwikkeling van de gronden overgaat. Deze verplichting wordt vormgegeven door het verplicht stellen van een grondexploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Bij onderhavige ontwikkeling is sprake van het verzekeren van kostenverhaal door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Verankerd is dat het bij een planologische maatregel die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Waalre zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Conform de Inspraakverordening van de gemeente Waalre dient bij herziening van het bestemmingsplan inspraak te worden verleend. Daarna wordt het ontwerpbestemmingsplan ter zienswijze gepubliceerd. Naar aanleiding van uitkomsten van de inspraak- en zienswijzenprocedure op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

## 7. PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN

### 7.1 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
  - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
  - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

### 7.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie 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.

Dit bestemmingsplan is aangeboden in het kader van het wettelijk vooroverleg. De relevante stukken zijn voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. Allen hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft voor het maken van opmerkingen.

### 7.3 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de Inspraakverordening van Waalre is opgenomen dat inspraak wordt verleend bij herziening van een bestemmingsplan.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Willibrordushof' heeft ingevolge artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en op grond van artikel 2, lid 2 onder b van de gemeentelijke inspraakverordening voor een ieder gedurende 4 weken ter inzage gelegen.

In de periode van 30 november tot en met 27 december 2017 konden ingezetenen en belanghebbenden hun inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er is één reactie ontvangen. De indieners van de inspraakreactie hebben inmiddels een schriftelijke beantwoording per brief ontvangen, maar hebben aangegeven dat zij hun reactie ook mee willen laten nemen in de formele procedure. De reactie wordt in deze nota beantwoord. Deze beantwoording is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

## **7.4 Zienswijzen**

Dit bestemmingsplan wordt conform afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht voor een periode van zes weken ter zienswijzen gelegd. Het verslag van deze zienswijzen periode wordt in deze paragraaf opgenomen.