

Natuurbelevingscentrum 'Buiten', Waalre 2022

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Situering plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3 Beleid	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4 Planologische en milieuhygiënische aspecten	15
4.1 MER beoordeling	15
4.2 Bodem	16
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	16
4.4 Water	18
4.5 Geluid	19
4.6 Luchtkwaliteit	19
4.7 Bedrijven en milieuzonering	19
4.8 Externe veiligheid	20
4.9 Flora en fauna	21
4.10 Kabels en Leidingen	23
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	24
5.1 Het juridische plan	24
5.2 Opzet van de regels	24
5.3 Beschrijving per bestemming	25
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	26
6.1 Economische uitvoerbaarheid	26
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Quicksan Wet natuurbescherming

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Waalre is voornemens om ten noorden van de Dijkbeemd, aan het Gat van Waalre (waterplas De Meeris) een horecagelegenheid toe te staan: Natuurbelevingscentrum 'Buiten'.

Begin 2020 heeft de gemeenteraad voor deze ontwikkeling een bestemmingsplan vastgesteld. Dit besluit van de raad is in het voorjaar van 2021 vernietigd door de Raad van State. In paragraaf 6.2 wordt hier nader op ingegaan.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' laat de bouw van het natuurbelevingscentrum niet toe. Voorliggend bestemmingsplan is voorzien van een nadere onderbouwing en bevat een passende juridisch-planologische regeling om het betreffende gebouw met horecafunctie en de daarvoor benodigde parkeerplaatsen mogelijk te maken.

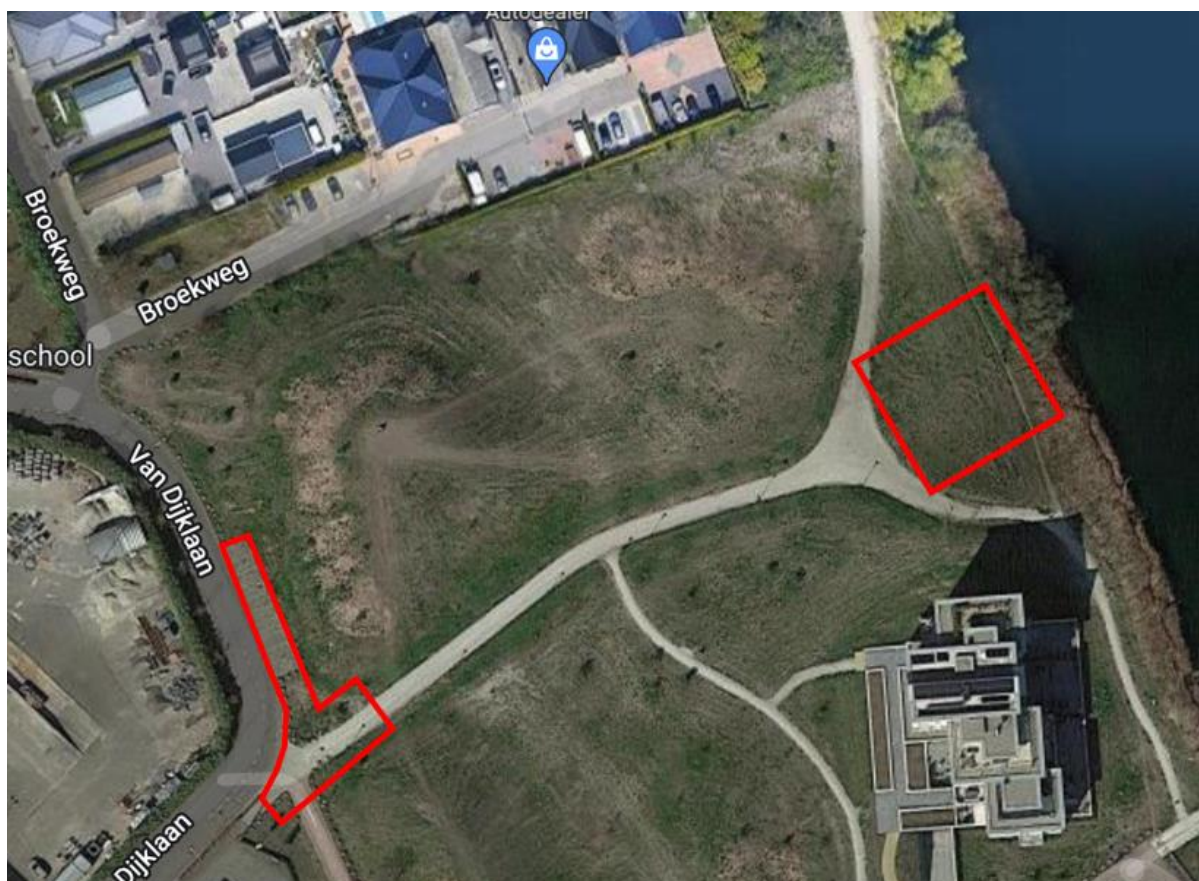
1.2 Situering plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van Waalre en is gelegen aan de westkant van waterplas De Meeris, en bestaat uit twee delen. Het plandeel aan de waterplas, ten noorden van het appartementengebouw aan de Dijkbeemd is bedoeld voor de bouw van het natuurbelevingscentrum.



Afbeelding 1.1 Ligging plandeel voor het natuurbelevingscentrum in Waalre

De parkeerplaatsen aan de Van Dijklaan zijn eveneens onderdeel van het plangebied.



Afbeelding 1.2 Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plandeel aan de waterplas vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre', zoals vastgesteld op 4 september 2018. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Daarnaast geldt voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden'.

Voor het plandeel aan de Van Dijklaan vigeert het bestemmingsplan 'Waalre', zoals vastgesteld op 25 juni 2013. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen toegestaan. Ook deze gronden zijn voorzien van een archeologische dubbelbestemming.



Afbeelding 1.3 Uitsnede (samengestelde) verbeelding vigerende bestemmingsplannen

1.4 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan 'Natuurbelevingscentrum 'Buiten', Waalre 2022' bestaat uit drie onderdelen. Een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

Na dit eerste inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving. De huidige en toekomstige situatie worden beschreven. Het initiatief is vervolgens getoetst aan de relevante beleidsstukken op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 bevat een toelichting op de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling toegelicht. Hoofdstuk 6 heeft betrekking op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het noorden van Waalre, ten westen van waterplas De Meervis. Momenteel is het plangebied onbebouwd. Aan de Van Dijklaan zijn eerder 10 parkeerplaatsen aangelegd en voor het overige bestaat het plangebied uit grasland. Het gebied is toegankelijk vanaf de Meerbergschelaan (hoek Van Dijklaan) en de voet- en wandelpaden rondom de plas, en is ingericht als park aan het water.

Ten zuiden van het oostelijke plandeel staat op een afstand van 25 meter een appartementengebouw aan de Dijkbeemd. Aan de overzijde van de Meerbergschelaan/Van Dijklaan is enkele jaren geleden een woonwijk gebouwd met grondgebonden eengezinshuizen. Ten noorden van het plangebied is de woonwagenlocatie Broekweg aanwezig. De afstand tussen het plandeel aan de waterplas en dichtstbijgelegen woonwageningen bedraagt circa 70 meter.

Aan de overzijde van de Meerbergschelaan is een bedrijventerrein gelegen. De kleinste afstand van het plandeel aan de waterplas tot de bedrijfspercelen bedraagt circa 130 meter.

Het plangebied ligt op een voormalige vuilstort. De oude stortplaats is afgedekt met een toplaag die ervoor zorgt dat er geen verspreidingsrisico bestaat voor de onderliggende vervuilde laag en dat er geen humaan risico bestaat.

2.2 Toekomstige situatie

Aan waterplas De Meervis zal een natuurbelevingscentrum worden gebouwd. Natuurbelevingscentrum 'Buiten' wordt de ideale tussenstop voor een kopje koffie of een lekker hapje eten. Ook krijgen de gasten informatie over de natuur in deze mooie omgeving. Het is een vrij onbekend gebied waar van alles te zien is en te beleven valt.

Daarnaast zal het gebouw ruimte bieden aan de duikvereniging.



Het gebouw bestaat uit één bouwlaag en de gevels worden zo transparant mogelijk gehouden voor een optimaal contact met het water en de natuur in de directe omgeving. Vanwege de aanwezige bodemverontreiniging wordt de fundering van het nieuwe complex zodanig vormgegeven dat niet door de in paragraaf 2.1 genoemde toplaag heen wordt gebouwd.

Aan de zijde van het water wordt een buitenterras aangelegd, georiënteerd op het water.

Verkeer en parkeren

Het natuurbelevingscentrum is gericht op en goed bereikbaar voor fietsers en wandelaars. Dat neemt niet weg dat binnen loopafstand (max. 600 m van het plangebied) moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Het toegangspad naar de bebouwing mag slechts worden gebruikt voor de bevoorrading van het natuurbelevingscentrum. Het pad zal zodanig worden aangelegd dat hier geen gelegenheid is om te parkeren, behoudens het eerste gedeelte waar - indien benodigd - drie extra parkeerplaatsen zijn voorzien.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is aansluiting gezocht bij de kengetallen uit CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. De locatie van het plangebied wordt aangemerkt als omgevingstype "buitengebied" van een "matig stedelijk gebied". Omdat de toegestane functie binnen het plangebied niet is opgenomen in de CROW is de parkeernorm voor aan "cafeteria/café/bar" aangehouden. De parkeernorm voor deze functie is 6 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo). Het buitenterras is geen onderdeel van het bvo voor zover het aantal m² van het terras kleiner is dan de oppervlakte van het verblijfs gedeelte van de in pandige horecavoorziening. Voor het terras is op de verbeelding een aanduiding opgenomen. Deze aanduiding heeft een oppervlakte van 145 m².

Op basis van de bouwmogelijkheden die worden geboden met het voorliggende bestemmingsplan kan een gebouw worden opgericht met een oppervlakte van 255 m². Het verblijfs gedeelte heeft daarbinnen een oppervlakte die groter of gelijk is aan de oppervlakte van het buitenterras. Op basis van het voorgaande is sprake van een parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen.

Omdat het type horecagelegenheid niet is opgenomen in de CROW en de hiervoor genoemde parkeernorm wellicht te hoog is, is in de regels **een flexibele juridische borging opgenomen**. Bij het verlenen van de bouwvergunning dienen binnen het plangebied 10 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Deze zijn reeds aangelegd aan de Van Dijklaan. Binnen een jaar na ingebruikname van het natuurbelevingscentrum dient binnen het plangebied te worden voldaan aan de hiervoor genoemde parkeernorm. Ook de ruimte voor de eventuele aanleg van 6 extra parkeerplaatsen is opgenomen binnen het plangebied.

We verwachten dat de hoogste verkeersaantrekkende werking optreedt op een zondag. Als blijkt dat op dit maatgevende moment slechts 9 van de 10 parkeerplaatsen in gebruik zijn, kan worden volstaan met de 10 parkeerplaatsen.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Nationale Omgevingsvisie**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), die op 11 september 2020 door de minister is vastgesteld, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel komen te vervallen.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

Het Rijk geeft met de NOVI richting aan de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. De vier prioriteiten betreffen:

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

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid moeten worden gemaakt. De NOVI gebruikt bij het maken van keuzes drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Beoordeling en conclusie

In de NOVI zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor het plangebied. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven.

Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de NOVI dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro.

3.1.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, compleet. Onderdelen en/of artikelen in het Barro blijven ook naast de NOVI gelden.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen, worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakvlakken heeft met één of meer belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen. In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten.

Relevantie voor het plangebied

Het Barro bevat geen verplichtingen specifiek voor dit plangebied. De planlocatie is niet gelegen in één van de aangewezen projectgebieden van het Barro. Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de voorschriften uit het Barro.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis bij het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Eerst dient te worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor niet-woonfuncties geldt, dat bij kleinschalige ontwikkelingen zoals ook mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De beoogde horecagelegenheid heeft een omvang van maximaal 255 m², waarvoor toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Vooruitlopend en anticiperend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2022 hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpunten: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. Inmiddels is er ook een omgevingsverordening vastgesteld, waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 3.2.2.

Planspecifiek

De omgevingsvisie bevat geen specifieke ambities voor het plangebied.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening (IOV) Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2023. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Enkele inhoudelijke wijzigingen zijn echter wel aangebracht. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruikersvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

Zo wordt onderscheid gemaakt tussen rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven en instructieregels voor gemeenten. De instructieregels voor gemeenten hebben tot doel dat de gemeenteraad de, in de omgevingsverordening opgenomen, voorwaarden betreft bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd.

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die wordt bepaald door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Op de kaart bij de omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in Stedelijk en Landelijk gebied. Als er vanuit kwaliteit of kwantiteit nieuw ruimtebeslag nodig is voor stedelijke ontwikkelingen dan is dat (onder voorwaarden) mogelijk binnen de gebieden die zijn aangeduid met 'Verstedelijking afweegbaar'. Deze gebieden waren reeds in het verleden (Verordening ruimte 2014) aangeduid als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

Relevantie voor het plangebied

In de IOV is het plangebied aangeduid als Gemengd landelijk gebied met de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied te bundelen om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De gebieden die zijn aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar' zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen.

De ontwikkeling van het natuurbelevingscentrum vindt aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied van Waalre plaats. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de stedelijke ontwikkeling Waalre-Noord, zoals is opgenomen in de Gebiedsvisie Waalre-Noord. Deze gebiedsvisie is in samenwerking met de provincie opgesteld. Er is nadrukkelijk sprake van een totaalontwikkeling van het gebied (zie ook paragraaf 3.3.2). De ontwikkeling van Waalre-Noord voorziet in woningbouw, natuurontwikkeling en een opwaardering van de recreatieve functie van de plas, waar het natuurbelevingscentrum met de beoogde functie als horecapunt en informatiecentrum (zie ook paragraaf 2.2) een belangrijke bijdrage aan levert.

Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan de gestelde kaders in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Boringsvrije zone

Volledigheidshalve wordt tevens vermeld dat de onderzoekslocatie is gelegen binnen de boringsvrije zone van het waterwingebied Aalsterweg/Klotputten. Voor de boringsvrije zone geldt de minst strikte vorm van bescherming, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Over het algemeen is het daarom niet noodzakelijk om inhoudelijke bescherming via het ruimtelijk spoor op te nemen aangezien in de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant (PMV) al is voorzien in een systeem van melding van dergelijke activiteiten. In de PMV zijn namelijk de milieuregels opgenomen ter bescherming van het grondwater dat bestemd is om drinkwater van te maken. Ook door de ligging van het plangebied op de oude vuilstortplaats is een boorput niet toegestaan.

Ter signalering is op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' opgenomen. In de regels is aangegeven dat de provinciale regels van toepassing zijn.

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 recreatie, toerisme en vrije tijdsbesteding worden ontwikkelingen overgelaten aan de markt. De gemeente denkt mee, stimuleert en nodigt partijen uit om met initiatieven te komen die bijdragen aan de gemeentelijke visie met accenten in de vorm van kwaliteitsverhoging van de dagrecreatieve voorzieningen en een verlenging van de verblijfsduur van recreanten en toeristen in onze gemeente door het toevoegen van verblijfsrecreatieve voorzieningen. Bij de afweging en bespreking van initiatieven worden ieder geval de volgende basisvertrekpunten gehanteerd:

- Voorkomen dat de agrarische sector belemmerd wordt.
- De ontwikkeling moet bijdragen aan kwaliteitsversterking van het (buiten)gebied, zoals een versterking op het gebied van natuur, cultuur, water, landschap.
- Er mag geen verkeers- of parkeeroverlast ontstaan, ook op andere terreinen mag geen sprake zijn van overlast (zoals geluid of stank);
- De ontwikkeling moet ruimtelijk/landschappelijk goed ingepast zijn, wat minimaal betekent dat de beleving van het buitengebied ter plekke en in de omgeving niet aangetast wordt en er aangesloten wordt op de kernkwaliteiten en zoveel als mogelijk ook op de kenmerkende bouwstijlen.

Relevantie voor het plangebied

Waterplas De Meeris wordt in de structuurvisie nog benoemd als knelpunt vanwege de onduidelijk bestemming van de plas (niet zwemmen, wel vissen en duiken). Tot op heden is een extensief recreatief beleid gevoerd voor dit gebied, dat betekent dat er bijvoorbeeld niet mag worden gezwommen. Er wordt gewerkt aan het geleidelijk aan verbeteren van de aantrekkelijkheid van De Meeris en omgeving. De Meeris is onderdeel van de Gebiedsvisie Waalre-Noord (zie paragraaf 3.3.2).

3.3.2 Gebiedsvisie Waalre-Noord

De Gebiedsvisie Waalre-Noord is de ruimtelijke vertaling van de ambitie van de gemeente om woningbouwontwikkelingen zoveel mogelijk aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing en aldus ruimte te creëren voor een groene buffer tussen Waalre-Noord en de A2. Op hoofdlijnen is aangegeven waar en op welke wijze woningbouw is voorzien, hoe de verkeersstructuur in elkaar zit en waar ruimte is voor andere functies, waaronder natuur. De gebiedsvisie is in samenwerking met diverse partijen opgesteld, waaronder milieuwerkgroepen en de provincie.

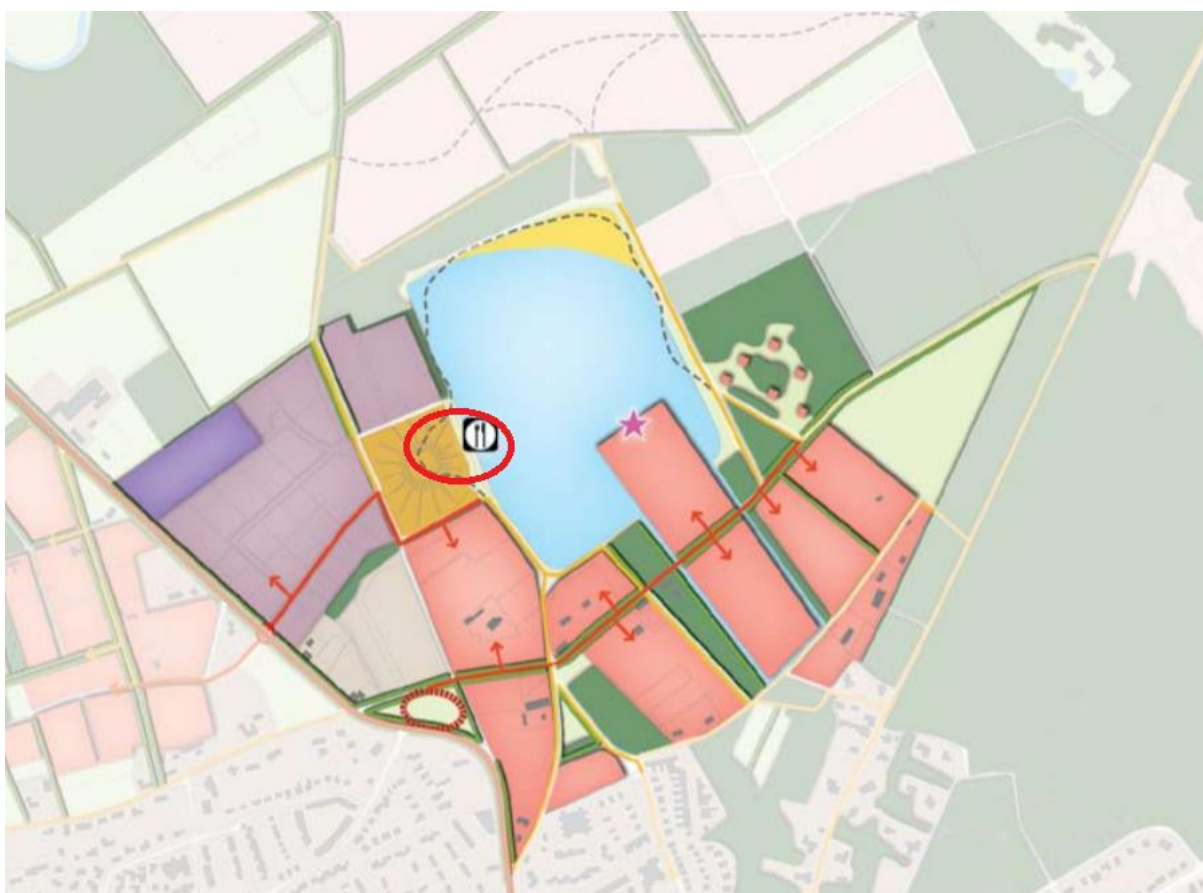
Met Waalre-Noord wordt een nieuwe noordelijke dorpsrand ontwikkeld. Dit vraagt om een bijzondere en herkenbare woonbuurt. Investerings in natuur en landschap, aantrekkelijke en gedifferentieerde woningbouw, ruimte voor recreatie en bovenal respect voor de ondergrond vormen dan ook het hart van de gebiedsvisie.

Relevantie voor het plangebied

Het plangebied van de gebiedsvisie bestaat uit 3 deelgebieden:

- de Meeris, met daarin de plas;
- de Heuvel;
- de Groene Mantel.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan maakt deel uit van het deelgebied de Meeris. Dit deelgebied, ten oosten van de Onze Lieve Vrouwedijk, biedt ruimte aan circa 400 woningen en voorziet in een opwaardering van de recreatieve functie van de plas.



Uitsnede deelgebied De Meeris

De plas neemt een fundamentele plaats in bij de ontwikkeling van Waalre-Noord. Naast de betekenis voor het woonmilieu krijgt de plas een bijzondere betekenis in de recreatieve structuur en wint daarmee aan belang voor geheel Waalre. De opwaardering van de plas bestaat uit:

- het verbeteren/introduceren van (informele) wandelroutes rondom de plas, met verbindingen naar het bosgebied ten oosten, de Hogt, het Dommeldal en de groene mantel;
- de aanleg van een 'strandje' in de noordoosthoek van de plas, kleinschalig en in principe alleen wandelend of fietsend bereikbaar;
- een kleinschalig horecapunt (koffiehuis, bistro) aan of op het water, als onderdeel van de wandelroute;
- de verbijzondering en landschappelijke inpassing van de vuilstort als onderdeel van de route en als oriëntatiepunt.

De plas krijgt op deze manier niet alleen betekenis voor de inwoners van Waalre-Noord maar voor geheel Waalre dorp. Het is de opgave om te zoeken naar de juiste balans in maat en schaal van de voorzieningen. Uitgangspunt is kleinschaligheid en een primair lokale functie past binnen de Gebiedsvisie Waalre-Noord.

De beoogde horecagelegenheid sluit aan op de uitgangspunten uit de Gebiedsvisie Waalre-Noord.

3.3.3 Beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw Waalre

Bij de gemeente Waalre staat duurzaamheid al jaren hoog in het vaandel. Gemeente Waalre zet zich daarom actief in voor een leefbare omgeving, voor nu en in de toekomst. Het duurzame nieuwbouw beleid is hier een onderdeel van. In de beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw zijn ambities vertaald naar concrete speerpunten en accenten voor de toekomstige nieuwbouw in gemeente Waalre.

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. De beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw Waalre bevat hogere scores voor 4 van de 6 thema's.

Relevantie voor het plangebied

Bij de bouw van het natuurbelevingscentrum wordt in de omgevingsvergunning uitgewerkt, hoe wordt omgegaan met duurzame nieuwbouw. De uitgangspunten uit de beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw Waalre vormen hierbij het uitgangspunt. Echter, voor de nieuwbouw van het natuurbelevingscentrum worden nog strengere eisen gehanteerd: de minimumprestatie voor het thema energie is 10 in plaats van het minimum van 9 zoals opgenomen in de beleidsnotitie.

3.3.4 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 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.

Relevantie voor het plangebied

Het bouwplan voor het natuurbelevingscentrum zal worden getoetst aan het gemeentelijke welstandsbeleid. Voorafgaand aan de formele welstandstoets wordt het bouwplan voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Waalre Noord. Een positief advies van deze commissie betekent in beginsel ook een positief resultaat van de welstandstoets.

Hoofdstuk 4 Planologische en milieuhygiënische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 MER beoordeling

4.1.1 Algemeen

De nationale m.e.r.-regelgeving is een uitvloeisel van een tweetal Europese richtlijnen: de m.e.r.-richtlijn en de smb-richtlijn (Strategische milieubeoordeling). De implementatie van deze Europese richtlijnen is aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wet milieubeheer;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.).

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een MER (Milieueffectrapport) moet worden opgesteld. Daarbij is het allereerst van belang te kijken of in de betreffende ontwikkeling een activiteit is opgenomen als genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat er voor categorieën uit bijlage C direct sprake is van een m.e.r.-plicht, wanneer de activiteiten de genoemde drempelwaarden overstijgen. Bij projecten met een programma boven de drempelwaarden in bijlage D moet eerst beoordeeld worden of er een m.e.r. noodzakelijk is. Dat geldt ook voor projecten die vallen onder een categorie in bijlage D, met een programma onder de drempelwaarde, al is de omvang en opbouw van een dergelijke beoordeling bij die laatste gevallen vormvrij. Voor projecten die vallen onder bijlage D is dus pas na het uitvoeren van een (vorm-vrije) m.e.r.-beoordeling duidelijk of er een MER moet worden opgesteld.

4.1.2 Onderzoek en conclusie

De bouw van een kleinschalige horecagelegenheid kan worden gekwalificeerd als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van bijlage van het Besluit m.e.r. Bij die activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het project valt ruimschoots binnen de gestelde drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of er zodanige belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten dat er een m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteit en de ligging van het plangebied binnen het stedelijk gebied van Waalre worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor, het milieu verwacht. Een nadere m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk. De milieuaspecten zijn in dit hoofdstuk voldoende afgewogen.

Vanwege die beperkte omvang van het project, acht de gemeente de afweging van de afzonderlijke milieuaspecten (zoals weergegeven in dit hoofdstuk) voldoende en wordt het opstellen van een MER niet noodzakelijk geacht.

4.2 Bodem

De locatie ligt op een voormalige vuilstort. De oude stortplaats is afgedekt met een toplaag die er voor zorgt dat er geen verspreidingsrisico bestaat voor de onderliggende vervuilde laag en dat er geen humaan risico bestaat. De fundering van het nieuwe complex wordt zodanig vormgegeven dat niet door de toplaag heen wordt gebouwd.

Bij brief van de Provincie Noord-Brabant d.d. 24 november 2014 heeft de gemeente Waalre een definitieve beschikking gekregen op het verzoek om ontheffing voor het herinrichten van de voormalige stort Broekweg ongenummerd.

Ten aanzien van de realisatie van horecagelegenheid wordt daarin o.a. het volgende gesteld:

Ter plaatse van de geplande horecagelegenheid vindt nog stortgasvorming plaats waarbij de grenswaarden voor methaan en kooldioxide worden overschreden en de grenswaarde voor zuurstof wordt onderschreven.

Aanvullende bouwtechnische maatregelen dienen getroffen te worden om ophoping van stortgassen in (half-)besloten ruimten te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het toepassen van vrijdragende vloeren, luchtdrainage of dampremmende folie onder de vloer, een vloer die minder gasdoorlatend is en/of geforceerde ventilatie in de (kruip)ruimten. Het bouwplan dient een uitwerking te bevatten over de wijze waarop opeenhoping van stortgas in slecht geventileerde ruimten wordt voorkomen. Zodra het bouwontwerp met deze benodigde maatregelen is goedgekeurd kan via de melding conform artikel 4.4.10 van de Provinciale Milieuverordening aanleg van het horecapunt onderdeel gaan vormen van de beschikking.

De nazorg van de sanering bestaat uit (de verantwoordelijkheid voor) het uitvoeren en in stand houden van de hiervoor genoemde maatregelen. De nazorgmaatregelen bestaan uit:

- in stand houden van de deklaag;
- periodieke grondwaterbemonstering met eventuele beheersmaatregelen;
- rapportage en registratie van controlemetingen en nazorgverplichtingen door de gemeente Waalre;
- naleven gebruiksbeperkingen.

Ten tijde van de omgevingsvergunningprocedure voor het bouwen dient gelet op het voorgaande een melding in het kader van de Provinciale Milieuverordening te worden gedaan.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is.

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.



Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Waalre aangeduid als gebied met een hoge verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Omdat op dit moment de bouwplannen nog niet uitgewerkt zijn en de oppervlakte van het bouwvlak kleiner is dan 500 m², is ter bescherming van de eventuele waarden een dubbelbestemming opgenomen. Zoals ook in paragraaf 2.2 is aangegeven, zal de bodem ter plaatse niet worden geroerd. Derhalve vormen mogelijke archeologische resten in de diepe ondergrond geen belemmering voor de ontwikkeling van het natuurbelevingscentrum.

4.3.2 Cultuurhistorie

Het plangebied is niet gelegen in de oude dorpskern van Waalre en is voor het overige ook niet cultuurhistorisch waardevol. Met de bouw van het natuurbelevingscentrum en de aanleg van de daarvoor benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied worden derhalve geen cultuurhistorische waarden aangetast.

4.4 Water

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in het Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21) van de rijksoverheid, het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van de provincie Noord-Brabant en het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap De Dommel.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën die zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006):

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

De trits voor waterkwantiteit betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater. De trits voor waterkwaliteit houdt in dat moet worden gestreefd naar het voorkomen van verontreinigingen. Indien schoonhouden niet mogelijk is, worden schone en vervuilende bronnen gescheiden.

De Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, onderdeel van het Deltaprogramma 2015, schrijft voor dat rijk, provincies, gemeenten en waterschappen het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimtelijke omgeving moeten opnemen in het beleid. Doel van de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie is het sturen van het veranderingsproces om het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van Nederland een vanzelfsprekend onderdeel te maken van ruimtelijke (her)ontwikkeling. Hierbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat bij (her)ontwikkelingen geen extra risico op schade en slachtoffers mag ontstaan voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is.

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 schetst Waterschap De Dommel haar visie en ambities voor de lange termijn (2050). Verder beschikt waterschap De Dommel over een verordening: Keur Waterschap De Dommel 2015. Hierin staan de geboden en verboden voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, ondersteunende kunstwerken en grondwater. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan vergunning worden aangevraagd.

Voor het versneld afvoeren van hemelwater richting een oppervlaktewaterlichaam door een toename aan verhard oppervlak of door het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak geldt vanuit de Keur Waterschap De Dommel 2015 een verbod. Vrijstelling op het verbod wordt verleend wanneer het af te koppelen verhard oppervlak minder is dan 10.000 m² of de toename aan verhard oppervlak minder is dan 500 m².

Het plandeel aan de zijde van het water heeft een oppervlakte van ruim 400 m² waardoor de toename van het verhard oppervlak nooit meer kan zijn dan de hiervoor genoemde vrijstellingsgrens. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van het waterschap en is geen watercompensatie nodig.

Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

Vanwege de ligging op een voormalige vuilstort is infiltratie in de bodem niet gewenst. Het schone hemelwater zal rechtstreeks worden geloosd op waterplas De Meeris. Het wateroppervlak is erg groot en niet gekoppeld aan andere oppervlaktewateren. De invloed van de kleine hoeveelheid schoon hemelwater afkomstig van de toekomstige bebouwing (verhard oppervlak) is verwaarloosbaar, zowel bij een dagelijkse regenbui als bij extreme regenval.

Huishoudelijk afvalwater

In de beoogde situatie wordt het huishoudelijk afvalwater middels het aanwezige gescheiden rioolstelsel geloosd in dit riool. De bouw van het natuurbelevingscentrum binnen het plangebied zal niet leiden tot problemen voor de afvoer via dit riool.

4.5 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan als gevolg van verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder vormt het wettelijk kader voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en geluid afkomstig van geluidgezoneerde bedrijventerreinen. Het natuurbelevingscentrum is geen geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder, zodat een onderzoek naar de geluidbelasting niet nodig is.

In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op de horecafunctie in relatie tot de omliggende functies wonen en bedrijven.

4.6 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c. het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Niet in betekende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. Als regel geldt dat projecten die minder dan 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bijdragen (3% van 40 microgram/m³ oftewel 1,2 microgram/m³) als 'niet in betekende mate' kunnen worden aangemerkt. Voor deze projecten kan een toetsing aan de grenswaarden dus achterwege blijven. Aangezien het natuurbelevingscentrum een marginale verkeersaantrekkende werking heeft, leidt de ontwikkeling niet tot een toename van verontreinigende stoffen in de buitenlucht en is een onderzoek niet nodig.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Algemeen

In de ruimtelijke ordening wordt het principe van milieuzonering gehanteerd. Dat betekent dat, op basis van richtafstanden, functies ruimtelijk van elkaar worden gescheiden. Dit om enerzijds een zo goed mogelijk leefomgevingskwaliteit en anderzijds ruimte voor economische ontwikkelingen te creëren. De milieuhinder die bedrijven veroorzaken, kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van vier factoren (geluid, geur, stof en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die in beginsel moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. De indicatieve afstanden uit de VNG-handreiking geven een indicatie van de aan te houden afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De (milieu)wetgeving blijft echter leidend. In de praktijk doen zich bijvoorbeeld ook (historisch gegroeide) situaties voor, waarbij 'te zware' bedrijvigheid op korte afstand van woningen is gesitueerd. In die gevallen worden de bedrijfsactiviteiten ingeperkt door de milieuregelgeving, waardoor ter plaatse van nabijgelegen woningen toch sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.7.2 Onderzoek en conclusie

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter). Aan de overzijde van de Meerbergschelaan/Van Dijklaan liggen bedrijfsperven waarop bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 (en op grotere afstand milieucategorie 3) zijn toegestaan. Voor categorie 2-bedrijven geldt een richtafstand van 30 meter voor een 'rustige woonwijk', voor categorie 3-bedrijven maximaal 100 meter. De afstand van de grens van de bedrijvenbestemming tot het plangebied bedraagt 130 meter.

Hiermee wordt ruim voldaan aan de aan te houden richtafstanden en vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de ontwikkeling in relatie tot de bedrijven in de omgeving van het plangebied.

In de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking worden restaurants, cafetaria's, snackbars, ijsalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. aangemerkt als categorie-1 bedrijven waarvoor een richtafstand van 10 meter voor een 'rustige woonwijk' van toepassing is. De afstand tot het appartementengebouw aan de Dijkbeemd bedraagt 25 meter. Bij de richtafstanden in de VNG-brochure is echter geen rekening gehouden met locatiespecifieke omstandigheden, zoals in dit geval de ligging van de horecagelegenheid met terras aan een open waterplas. Om deze reden is onderzoek verricht naar de geluidgevolgen van de voorziene horecagelegenheid. Het akoestisch onderzoek heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting op de omgeving en deze te toetsen aan de grenswaarden uit de VNG-publicatie.

De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 1. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting (langtijdgemiddeld en maximaal) op omliggende woningen (woonwagens en appartementen) als gevolg van het gebruik van het buitenterras (stemgeluid) voldoet in de dag-, avond- en nachtperiode aan de richtwaarden zoals opgenomen in de VNG-publicatie. In overeenstemming met het onderzoek is de locatie van het buitenterras vastgelegd op de verbeelding. In de regels is de sluitingstijd (22.00 uur) vastgelegd en is opgenomen dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding buitenterassen zijn toegestaan.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter hoogte van het appartementengebouw en vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de ontwikkeling in relatie tot de omliggende functies.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Algemeen

Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR), en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Plaatsgebonden risico

Het PR kent een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor nieuwe situaties. Binnen de PR 10^{-6} contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het projectgebied.

Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10^{-7} per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10^{-9} per jaar. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt voor het transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen echter een factor 10 lager dan voor inrichtingen.

In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico en de ruimtelijke situatie. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding (zie ook Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico voor inrichtingen).

Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen

De bereikbaarheid voor de hulpdiensten wordt sterk beïnvloed door de inrichting van wegen en terreinen. Hiervoor is door het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) landelijk een aantal richtlijnen opgesteld. Deze richtlijnen, inclusief publicatie 165 'Hulpdiensten snel op weg' vormen het uitgangspunt voor deze beleidsregels. Bouwaanvragen worden getoetst aan de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen zodat bij calamiteiten een goede bereikbaarheid is gegarandeerd en voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn.

4.8.2 Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen toegestaan. Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Ook ligt het niet in een invloedsgebied van een weg, spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Er is geen uitgebreid onderzoek en geen verdere verantwoording vereist.

Bij de bouw van het natuurbelevingscentrum en de aanleg van de bevoorradingsweg zal rekening worden gehouden met de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen.

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid optreden.

4.9 Flora en fauna

4.9.1 Algemeen

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. Met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming zijn beide sporen opgegaan in één nieuwe wet, waarin zowel de soortbescherming als de bescherming van waardevolle natuurgebieden – waaronder Natura 2000-gebieden – is geregeld. Daarnaast is voor het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur) sprake van planologische bescherming via de provinciale Verordening ruimte. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

4.9.2 Onderzoek en conclusie

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Econsultancy de quickscan Wet natuurbescherming uit 2019 geactualiseerd. De rapportage hiervan is opgenomen als Bijlage 2. De conclusies zijn hierna opgenomen.

Gebiedenbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux', bevindt zich op circa 1,3 kilometer afstand ten westen van de onderzoekslocatie. Omdat negatieve effecten door stikstofdepositie ten gevolge van de aanleg- en gebruiksfase van natuurbelevingscentrum niet op voorhand kunnen worden uitgesloten, is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd.

De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase met peiljaar 2023 is verricht met behulp van het programma Aerius Calculator. Voor de aanlegfase (bouwwerkzaamheden) wordt aangesloten bij de in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) opgenomen partiële vrijstelling, welke per 1 juli 2021 in werking is getreden.

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden van de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

Het meest nabijgelegen gebied van het NNN bevindt zich nu circa 225 meter ten oosten van de onderzoekslocatie. Het betreft 'Droog bos met productie'. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand tot het NNN in combinatie met de aard van de bouwplannen niet te verwachten. Vervolgonderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Er worden geen bomen verwijderd. Derhalve is er geen sprake van het verwijderen van beschermde houtopstanden.

Soortbescherming

Uit de quickscan blijkt dat er geen beschermde flora en fauna binnen het plangebied aanwezig is. Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten, geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaatsvinden met betrekking tot deze soorten. Ook vormt het plangebied minimaal habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als de egel en diverse muizensoorten. Voor deze individuen geldt de algemene zorgplicht.

De onderzoekslocatie zal, gelet op het aanwezige habitat, in beperkte mate kunnen worden gebruikt door in de omgeving verblijvende vleermuizen om te foerageren. Met de voorgenomen plannen vindt geen aantasting plaats van belangrijk foerageerhabitat. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod van foerageermogelijkheden niet in het geding komen, omdat in de directe omgeving meer geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig is.

Algemene zorgplicht

In het kader van de zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen.

Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Dit kan door het verwijderen van stenenstapels, takkenhopen, bladeren en andere materialen die door langdurige opslag of aanwezigheid schuilplaatsen bieden. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen. Indien dieren niet zelfstandig het werkterrein kunnen verlaten, dienen deze zorgvuldig te worden verplaatst naar een geschikte locatie buiten het plangebied.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de bouw van een natuurbelevingscentrum en de aanleg van de daarbij behorende parkeerplaatsen binnen het plangebied.

4.10 Kabels en Leidingen

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

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bouw van een natuurbelevingscentrum aan het Gat van Waalre en de aanleg van de daarvoor benodigde parkeerplaatsen.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Voor de planregels is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Waalre'.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn regels opgenomen voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene regels:

- Anti-dubbeltelregel: dit artikel regelt dat grond die is meegerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een later bouwplan.
- Algemene bouwregels: dit artikel geeft een aantal bouwregels die een algemene werking hebben, en dus niet in een of meer specifieke bestemmingen worden gegeven. Het artikel bevat een regeling voor ondergronds bouwen en een parkeerregeling.
- Algemene aanduidingsregels: in dit artikel is een regeling opgenomen voor de boringsvrije zone.
- Algemene afwijkingsregels: dit artikel geeft een algemene regeling voor het afwijken van de bouwregels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Beschrijving per bestemming

5.3.1 Horeca

Voor de locatie van het natuurbelevingscentrum is de bestemming 'Horeca' opgenomen. Hierbinnen is geregeld hoe de bebouwing mag worden gebruikt, en waar en hoe gebouwd mag worden. Het gebruik binnen het plangebied is beperkt tot lichte horeca en watersportvoorzieningen. Voor lichte horeca is in de regels de volgende begripsbepaling opgenomen:

Horecabedrijven van relatief beperkte omvang die alleen gedurende de dag (tot maximaal 22.00 uur) zijn geopend en die bestaan uit het verstrekken van in hoofdzaak kleinere maaltijden, broodjes, ijs, gebak, koffie, thee en overige dranken.

Buitenterrassen zijn alleen toegestaan aan de zijde van het water. Hiervoor is op de verbeelding een aanduiding opgenomen.

- Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Het maximale bebouwingspercentage en de maximum bouwhoogte zijn opgenomen op de verbeelding middels de aanduidingen 'maximum bebouwingspercentage (%)' en 'maximum bouwhoogte (m)'. Het bouwvlak mag voor 55% worden bebouwd tot een hoogte van 4,5 meter. 55% komt overeen met een oppervlakte van 255 m².

- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn tevens maximale hoogtes en oppervlaktes opgenomen.

5.3.2 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de gronden waar de parkeerplaatsen ten behoeve van het natuurbelevingscentrum zijn toegestaan.

Bouwen binnen deze bestemming is alleen toegestaan in de vorm van nutsvoorzieningen (maximaal 25 m² in één bouwlaag) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd.

De gronden binnen beide delen van het plangebied zijn in eigendom bij de gemeente Waalre en de kosten voor de planvorming zijn voor rekening van de gemeente. De bouwkosten van het natuurbelevingscentrum komen, na verkoop van de gronden voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Eind 2019 heeft er reeds een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan is op 18 februari 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Op 7 april 2021 is het vaststellingsbesluit van het bestemmingplan vernietigd door de Raad van State. Dit is gebeurd op basis van het oordeel dat onterecht geen onderzoek is gedaan naar de geluidbelasting op de gevels van het nabijgelegen appartementengebouw als gevolg van de nieuwe horecafunctie. Daarnaast bleek uit de plantoelichting uit 2019 onvoldoende wat de bij het natuurbelevingscentrum en de horecagelegenheid behorende parkeerbehoefte is en of daarin kan worden voorzien zonder dat dit zal leiden tot onaanvaardbare parkeerdruk in de omgeving van het plangebied.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet nog steeds in de mogelijkheid voor de bouw van een natuurbelevingscentrum. De geluiduitstraling en de parkeerbehoefte zijn onderzocht en de resultaten zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

Omdat de ontwikkeling reeds lange tijd bekend is, wordt direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan 'Natuurbelevingscentrum 'Buiten', Waalre 2022' doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt daarvoor gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Na afloop van de tervisielegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.