

---

<sup>5</sup> **BESTEMMINGSPLAN  
BRABANTIAPARK**

**Toelichting**

8 april 2024

**RHO ADVISEURS**



# RHO ADVISEURS

---

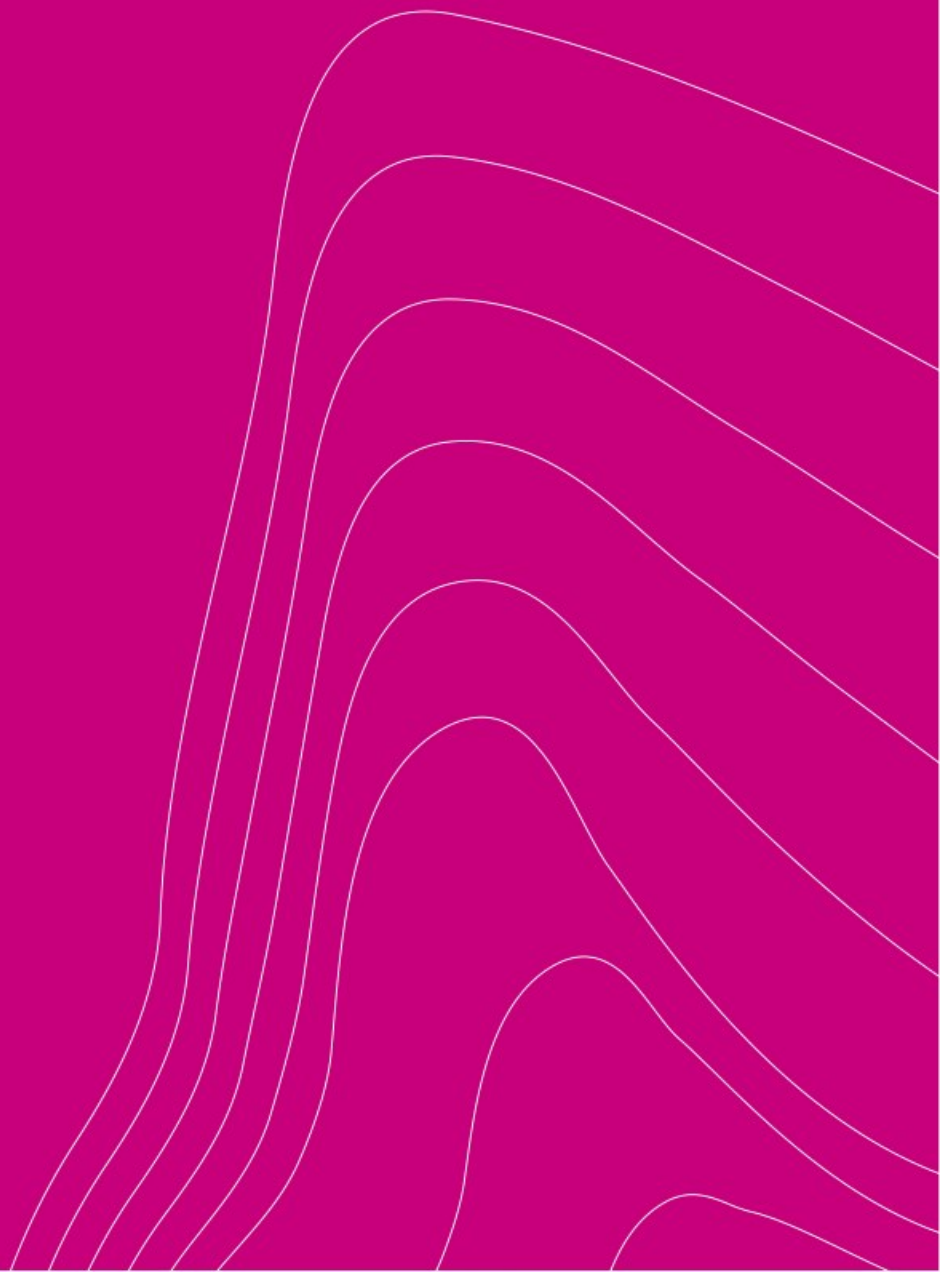
**DATUM** 8 april 2024  
**KENMERK** 20220710/92096/

**PROJECT** Brabantiaterrein Aalst  
**PROJECTLEIDER** mr. [REDACTED]

**OPDRACHTGEVER** Stayinc. BV  
**PROJECTNUMMER** 20220710

**AUTEUR** [REDACTED]

**STATUS** Vastgesteld  
**IDENTIFICATIENR.** NL.IMRO.0866.BP00215-0301



# INHOUD

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en plangrenzen	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	7
<b>2. Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1 Achtergrond	9
2.2 Stedenbouwkundig ontwerp	10
<b>3. Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Gemeentelijk beleid	28
<b>4. Planologische aspecten</b>	<b>31</b>
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.2 Water	32
4.3 Flora en fauna	36
4.4 Verkeer en parkeren	38
4.5 Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen	41
<b>5. Milieuaspecten</b>	<b>43</b>
5.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	43
5.2 Geluid	44
5.3 Luchtkwaliteit	44
5.4 Bedrijven en milieuzonering	46
5.5 Externe veiligheid	48
5.6 Geur en veehouderijen	50
5.7 Gezondheid	51
5.8 Milieueffectrapportage	52
<b>6. Uitvoerbaarheid</b>	<b>55</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	55
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
<b>7. Juridische planbeschrijving</b>	<b>57</b>
7.1 Onderdelen bestemmingsplan	57
7.2 Toelichting op de verbeelding	57
7.3 Toelichting op de regels	57

- Bijlage 1. Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, VUHbs archeologie;
- Bijlage 2. Watertoets, Tritium Advies;
- Bijlage 3. Effectenanalyse Natuurnetwerk Nederland, Tritium Advies;
- Bijlage 4. Stikstofdepositieberekening, Rho Adviseurs;
- Bijlage 5. Quickscan flora en fauna, Tritium Advies;
- Bijlage 6. Aanvullend ecologisch onderzoek - beschermde soorten, Tritium Advies;
- Bijlage 7. Activiteitenplan, NatuurInclusief;
- Bijlage 8. Ontheffing Wet natuurbescherming, Omgevingsdienst Brabant Noord;
- Bijlage 9. Historisch bodemonderzoek, Tritium Advies;
- Bijlage 10. Milieutechnisch onderzoek, Tritium Advies;
- Bijlage 11. Deelsaneringsplan, Tritium Advies;
- Bijlage 12. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, De Roever Advies;
- Bijlage 13. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r., Rho Adviseurs;
- Bijlage 14. Participatieplan, Laride.





# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Na het vertrek van Brabantia uit Aalst heeft gemeente Waalre samen met een aantal woningcorporaties het plan opgepakt om circa 230 woningen te ontwikkelen op het voormalige Brabantia-terrein (en omgeving). De eerste twee fasen van dit plan zijn inmiddels gerealiseerd. Hetzelfde geldt voor het stukje natuurontwikkeling in de vorm van de hermeandering van de Tongelreep. Nu is fase 3, de zone tussen fase 1/2 en de Tongelreep, aan de beurt. Hier zijn 116 woningen voorzien verdeeld over vier woonblokken.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het plan bevat geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Daarom is het nodig om voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Dit plan met de titel "Brabantiapark" voorziet in een nieuw bestemmingsplan voor de laatste fase van de herontwikkeling van het voormalige Brabantia-terrein.



Luchtfoto met de ligging van het plangebied blauw omcirkeld. (Bron: <https://www.pdok.nl/viewer/>)

## 1.2 Ligging en plangrenzen

Het voormalige bedrijfsterrein van metaalfabriek Brabantia besloeg ongeveer 3,5 ha. verhard oppervlak, waarvan ca. 2,0 ha. bebouwd met fabriekshallen (Chromerijen e.d.) met daarnaast twee woonhuizen met tuinen van de toenmalige eigenaren.

Het plangebied van fase 3 van de herontwikkeling van het Brabantia-terrein ligt in aan de oostzijde van de kern Aalst, in de oksel van de Eindhovenseweg en de Brabantiaaan. De locatie ligt nabij het centrum van het kerkdorp Aalst, aan de doorgaande weg naar het kerkdorp Ekenrooi. Ten westen van het plangebied liggen de recent gebouwde woningen uit fase 1 en



2 van de herontwikkeling van het Brabantiaaterein. Ten oosten van het plangebied ligt de beek de Tongelreep en daarnaast bevinden zich sportpark De Aalstervelden en de wijk Ekenrooi die onderdeel uitmaken van Aalst.

Specifiek omvat het plangebied de gronden die kadastraal bekend staan als gemeente Aalst (Noord-Brabant), sectie A, nummers 1953 (ged.), 2071, 2455, 2456 (ged.), 2472 (ged.), 3011, 3012, 4023, 4406, 4407, 4426, 4427 (ged.), en sectie C, nummers 1972, 1974 (ged.), 1975, 1977, 4024, 4428, 4429, 4430 en 4431.



Luchtfoto met het plangebied rood omlijnd (buitenste omlijning). (Bron: <https://www.pdok.nl/viewer/>)

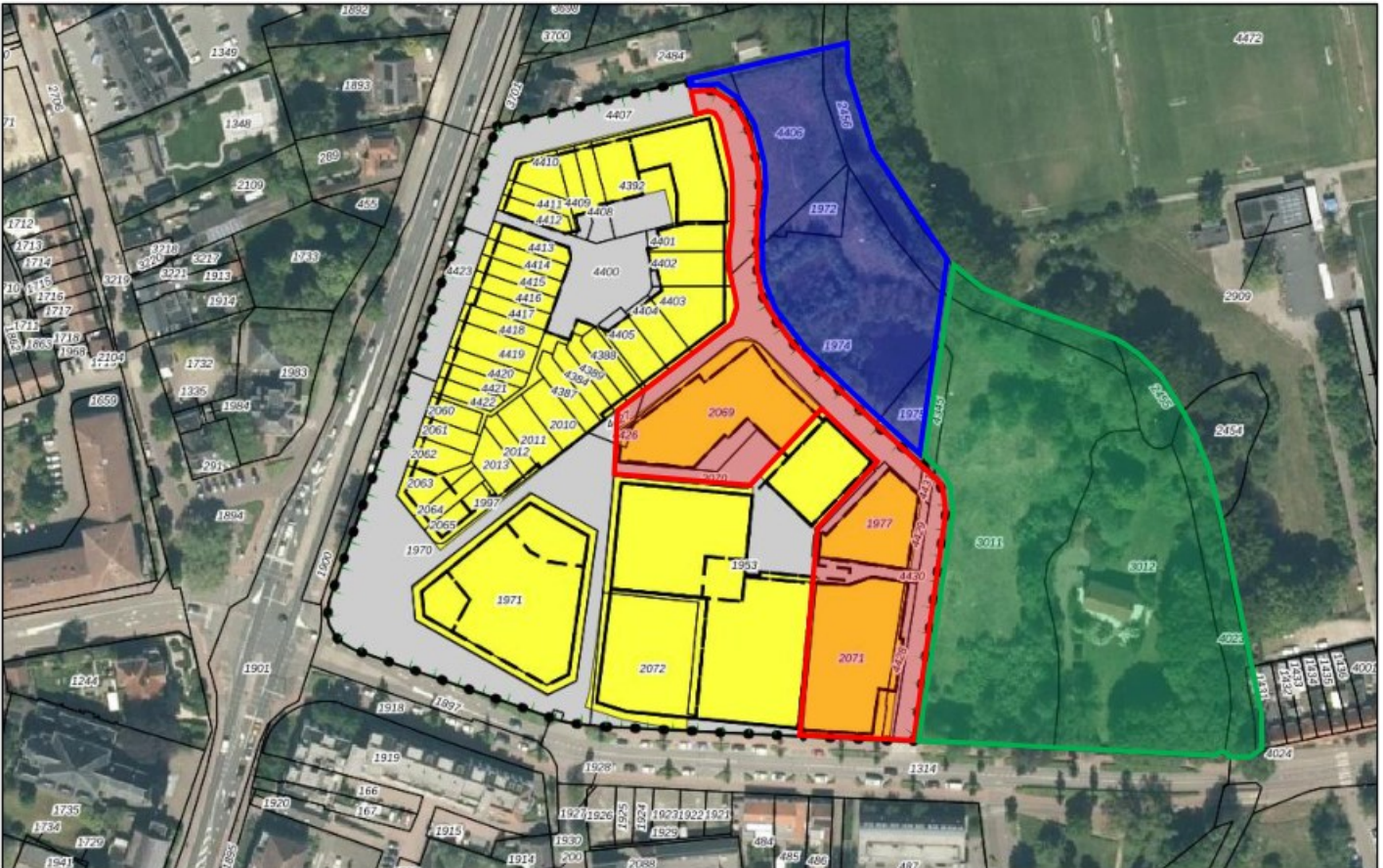
### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen die met voorliggend bestemmingsplan (gedeeltelijk) worden vervangen:

- Bestemmingsplan "Brabantiaaterein en omgeving", vastgesteld door de gemeenteraad van Waalre op 2 april 2013: Het gaat om de gronden in het zuidwesten van het plangebied die eerder zijn meegenomen in het bestemmingsplan voor de eerdere fasen van de herontwikkeling van het Brabantiaaterein. De gronden hebben volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer'.



- Bestemmingsplan "Aalst", vastgesteld door de gemeenteraad van Waalre op 5 februari 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 24 september 2002:  
Het gaat om de gronden in het noorden van het plangebied. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'bedrijfsdoeleinden' en 'groenvoorzieningen'. Aan het deel van de wijzigingsbevoegdheid in het uiterste noorden (bestemming groenvoorziening) heeft de provincie echter de goedkeuring onthouden.
- Bestemmingsplan "Buitengebied" vastgesteld door de gemeenteraad van Waalre op 23 september 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 12 mei 1998:  
Het gaat om de gronden aan de oostzijde van het plangebied nabij de Tongelreep. De gronden hebben in dit plan de bestemmingen 'woondoeleinden', 'tuin I' en 'tuin II'. Ook de Tongelreep zelf valt binnen dit bestemmingsplan.




Luchtfoto met het bestemmingsplan 'Brabantierreinen omgeving' weergegeven (Bron: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>). Met kleuren is aangegeven welk bestemmingsplan op welk deel van het huidige plangebied van toepassing is: rood = bestemmingsplan 'Brabantierrein en omgeving' (2013), blauw = bestemmingsplan 'Aalst' (2002) en groen = bestemmingsplan 'Buitengebied' (1997).

## 1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Brantiapark' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de planontwikkeling nauwkeurig beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en



luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.



## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Achtergrond

Op het terrein van de voormalige Brabantiafabriek en omgeving in Aalst vindt een herontwikkeling plaats naar woningbouw. De herontwikkeling kent een lange geschiedenis die terug gaat tot 1999. In dat jaar wordt het complex gekocht door 'thuis (destijds woningstichting Aert Swaens) en Wooninc. In 2011 wordt het stedenbouwkundig plan van Mulleners en Mulleners, dat ruimte biedt aan circa 230 woningen, vastgesteld door de gemeenteraad. Dit stedenbouwkundig plan is uitgewerkt in een bestemmingsplan wat in 2013 is vastgesteld. Fase 1 en fase 2 zijn inmiddels grotendeels gerealiseerd.

In 2013 zijn 2 complexen met in totaal 98 sociale huurwoningen door 'thuis en Wooninc opgeleverd. In 2015 heeft Wooninc nog eens 10 sociale huurappartementen voor autistische jongeren en 18 middeldure koopappartementen opgeleverd. Meer recent is fase 2 opgeleverd die bestaat uit 18 appartementen en 34 goedkope grondgebonden woningen waarvan een deel is gerealiseerd als CPO-project.

In eerste instantie is voor het gehele te ontwikkelen gebied één bestemmingsplan gemaakt en in procedure gebracht. Tegen enkele onderdelen van dit plan, met name de strook langs de Tongelreep, zijn destijds bezwaren ingediend door Provincie en het Waterschap. Om geen vertraging op te lopen is toen besloten om dit deel buiten het nieuwe bestemmingsplan te laten en is het bestemmingsplan gewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld. Voor een deel van de locatie geldt derhalve nog een oude bestemming (natuur). Hierop hebben de voorgestelde kaders betrekking.



*Luchtfoto met fasering uitvoering. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op fase 3 (blauw omlijnd) en de blauw gearceerde delen van fase 2.*

Zoals hierboven al is aangegeven is in 2011 voor het gehele voormalige fabrieksterrein een het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Dat plan is opgedeeld in drie fases. Fase 1 en fase 2 zijn inmiddels grotendeels gerealiseerd. Fase 1 (in rood) is

inmiddels in zijn geheel gerealiseerd en fase 2 (in geel) grotendeels. De delen uit fase 2 die nog niet zijn gerealiseerd (blauw gearceerd) worden meegenomen in de ontwikkeling van fase 3; Brabantiapark (in blauw).

Het stedenbouwkundig plan uit 2011 voorzag in de realisatie van 230 woningen, waarvan circa 170 appartementen. De planontwikkeling en –realisatie heeft echter grotendeels plaatsgevonden in de crisistijd. Met name de ontwikkeling van Brabantiapark, wat zou voorzien in appartementen in het duurdere segment, heeft hierdoor vertraging opgelopen en hebben andere inzichten ertoe geleid dat delen van het oorspronkelijke plan nog niet tot ontwikkeling zijn gebracht.

### **Beekherstel Tongelreep**

Direct naast het plangebied stroomt de beek Tongelreep, waar Waterschap de Dommel voor het beheer verantwoordelijk is. Voor de Tongelreep ter hoogte van het Brabantiaterein gold een opgave voor verbetering van de waterkwaliteit en waternatuur op grond van de Kaderrichtlijn Water (KRW), Waterwet en het Provinciaal Waterplan, welke zijn uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010 - 2015 'Krachtig Water' van het Waterschap de Dommel. Door het gebrek aan variatie in de beekbedding, het beekdal, de stroming en de verontreinigde waterbodem voldeed de Tongelreep niet aan de normen die vanuit de Kaderrichtlijn Water en functie waternatuur worden gesteld. De Tongelreep was in haar beekloop vrijwel volledig genormaliseerd en ontdaan van meanders.

Naar aanleiding van bovenstaande heeft Waterschap De Dommel omstreeks 2012/2013 het project 'Beekherstel Tongelreep Brabantia' opgestart. Concreet hield dit project in dat de beek ter hoogte van het Brabantiaterein weer ging meanderen en werd ingericht met natuurvriendelijke oevers. Op die manier levert het beekherstel van de Tongelreep een bijdrage aan de verbetering van de ecologische waterkwaliteit en -kwantiteit ten gunste van een beekdal met een natuurlijker en landschappelijk aantrekkelijk karakter.

Het beekherstel maakt deel uit van de herontwikkeling van het oude fabrieksterrein Brabantia. De herontwikkeling voorziet voor een deel in woningen (Brabantia fase 1 tot en met 3) en voor in een deel natuurontwikkeling. Voor de natuurontwikkeling (het beekherstel) is in 2013 een wijzigingsplan vastgesteld. Bij de herinrichting van de Tongelreep is dus al rekening gehouden met de ontwikkeling van het Brabantiaterein en andersom.

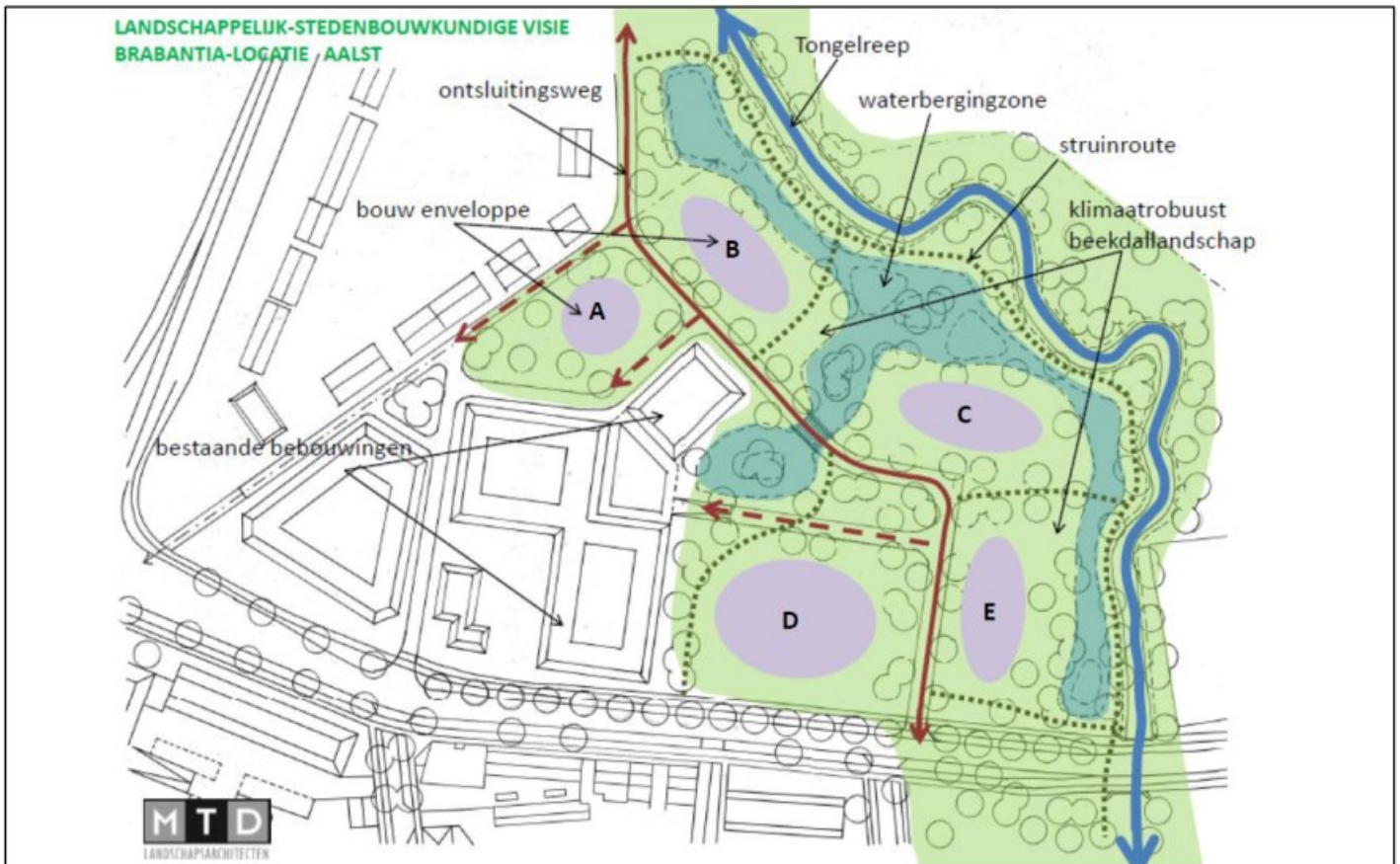
## **2.2 Stedenbouwkundig ontwerp**

Nu de marktomstandigheden zijn verbeterd, willen initiatiefnemers de transformatie van het Brabantiaterein afronden. Daarbij staan de principes van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan centraal, maar is ook ruimte voor gewijzigde marktomstandigheden zoals de toegenomen vraag naar het middenhuursegment en gewijzigde zones voor waterberging. In navolgende afbeelding is de oorspronkelijke landschappelijke stedenbouwkundige visie weergegeven.

Met de landschappelijke visie zijn de kwaliteiten van het gebied geïnventariseerd en in de planvorming betrokken. Dit komt met name terug in de ruimte voor de beek en waarmee het water ver het Brabantiaterein in komt. Hiermee wordt meer ruimte geschapen in het plan en worden moeilijke ontwerpbeslissingen vanwege lastige hoeken en inkijk in tuinen voorkomen.

De bouwveloppes (de paarse vlekken A t/m E op navolgende tekening) moeten worden gezien als zoekgebieden voor (gestapelde) woningbouw. Grondgebonden woningbouw is in deze gebieden niet wenselijk vanwege de overgang openbaar-privé in relatie tot de aanwezige natuurwaarden van de Tongelreep en de eisen vanuit het waterschap (waterberging gebied). Gestreefd dient te worden naar kleinschalige appartementsgebouwen met een alzijdige oriëntatie.





Landschappelijke analyse groen en blauwe kwaliteiten Brabantiapark (bouwenvolpess A t/m E in paars)

De ontwikkeling moet leiden tot een afronding van de totale herontwikkeling van het Brabantiaterrain en dient dan ook logisch aan te sluiten op de rest van het project. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- de stedenbouwkundige opzet sluit aan op:
  - De uitgangspunten uit het stedenbouwkundige plan uit 2011 dat:
    - “De basis wordt gevormd door een overgang van dichte bebouwing langs de Eindhovenseweg naar losse solitaire bebouwing aan de Tongelreep. Deze nieuwe solitaire bebouwing vormt de nieuwe definitieve dorpsrand aan deze kant van Aalst.”
    - “In het dichter bebouwde gedeelte van het Brabantiaterrain bevindt zich een aaneenschakeling van hofjes en pleinen die zorgen voor ruimte in de buurt. De centraal gelegen wegen in dit gedeelte van het Brabantiaterrain zijn ‘straatloos’. Dat wil zeggen dat voetgangers, fietsers en incidenteel aanwezige auto’s gebruik maken van dezelfde openbare ruimte.”
    - “De gebouwen langs de Tongelreep hebben een solitair karakter in een natuurlijk parkachtig landschap. De oever van de Tongelreep wordt vormgegeven met flauwe taluds. Langs deze beek loopt een zone welke onderdeel zal uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur.”
  - De reeds gerealiseerde fases van de herontwikkeling van het Brabantiaterrain.
  - De uitgangspunten zoals geformuleerd in de Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant:
    - ‘Verstedelijking afweegbaar’ als onderdeel van de ‘Groenblauwe Mantel’
    - ‘Behoud en herstel van watersystemen’.
  - Het uitgangspunt dat in de zone bij de Tongelreep de groene kwaliteit leidend dient te zijn bij de inrichting. Niet ‘groene elementen tussen het rood’ maar ‘rode elementen tussen het groen’.
  - Een zone van 15 meter aan weerszijden van de Tongelreep moet openbaar blijven. Deze zone mag niet worden bebouwd of in gebruik worden gegeven als (privé) tuin.
- het woonprogramma betreft:



- gestapelde woningbouw (of zéér beperkt grondgebonden);
- middeldure huur;
- vrije sector koop.
- architectonisch is de invulling dorps en verzorgd en sluit het aan bij de sfeer van de reeds gerealiseerde fases.
- grote aandacht voor het groene en het blauwe karakter van de locatie en behoud en versterking van de aanwezige natuurwaarden rondom de Tongelreep.
- het parkeren voor bewoners vindt plaats onder de appartementsgebouwen. Bezoekersparkeren vindt plaats op het maaiveld.

Naar aanleiding van de oorspronkelijk uitgangspunten is het stedenbouwkundig ontwerp nader uitgewerkt. Daarbij hebben specifiek nog een aantal aspecten/keuzen een rol gespeeld

- Rekening houden met actuele waterbergingszone waterschap De Dommel.
- Aanbrengen ruimtelijke scheiding tussen bouwenvelop D/E en bestaande bebouwing reeds gerealiseerde fase Brabantiaterein.
- Bouwenvelop A komt te vervallen ten behoeve van speel- en ontmoetingspark.
- Door de verschuiving van programma (grondgebonden woningen bouwenvelopen A en D naar vier woonblokken in bouwenvelopen B t/m E) worden per saldo meer groen, water en kwaliteit en meer omgevingswensen toegevoegd.

Een en ander heeft geleid tot onderstaand stedenbouwkundig plan en 3D-impressie.



*3D-impressie stedenbouwkundig plan*



*Indicatief stedenbouwkundig plan (MTD Landschapsarchitecten)*





## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 09 september 2020 is de NOVI vastgesteld. Met de NOVI geeft wordt richting gegeven aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende 30 jaar ingrijpend zullen veranderen. In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

#### *Beoordeling plan*

De vier ambities uit de NOVI zijn verder uitgewerkt in 26 beleidskeuzes. In de toelichting van de NOVI zijn deze beleidskeuzes vertaald naar 21 Nationale belangen. Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de volgende nationale belangen relevant:

- (1) Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- (2) Realiseren van een goede omgevingskwaliteit;
- (5) Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften;

Dit bestemmingsplan voorziet in een woningbouwplan van 116 woningen waarmee de herontwikkeling van het voormalige Brabantiaatterrein (fase 3) wordt afgerond. De locatie ligt stedenbouwkundig gezien binnen het stedelijk gebied van Aalst en wordt omsloten door stedelijke functies. In paragraaf 3.1.2 wordt aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking gemotiveerd dat er bij dit plan sprake is van een duurzame ontwikkeling (nationaal belang 1). In paragrafen 3.2.3 en 3.3.2 wordt aan de hand van respectievelijk het provinciale en lokale woonbeleid gemotiveerd dat er zowel kwalitatief als kwantitatief voldoende behoefte bestaat aan de woningen die met dit plan worden mogelijk gemaakt (nationaal belang 5).

Ten aanzien van nationaal belang 2 kan worden opgemerkt dat in hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting is gemotiveerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen nadelige effecten oplevert ten aanzien van de waterhuishouding, natuur, milieu en omliggende bedrijven. Er is dan ook sprake van een goede omgevingskwaliteit.

#### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling vereist dat wordt onderbouwd of en in hoeverre er sprake is van 'duurzaam ruimtegebruik'. Om dit duurzaam ruimtegebruik te garanderen moet conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden doorlopen: "*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*".

#### *Toetsing*

Het planvoornemen maakt 116 appartementen mogelijk, waarvan 34 sociale huur, 49 midden huur en 34 vrije sector koop. Dit zijn meer dan 12 woningen ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden, dus is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is de behoefte beschreven.

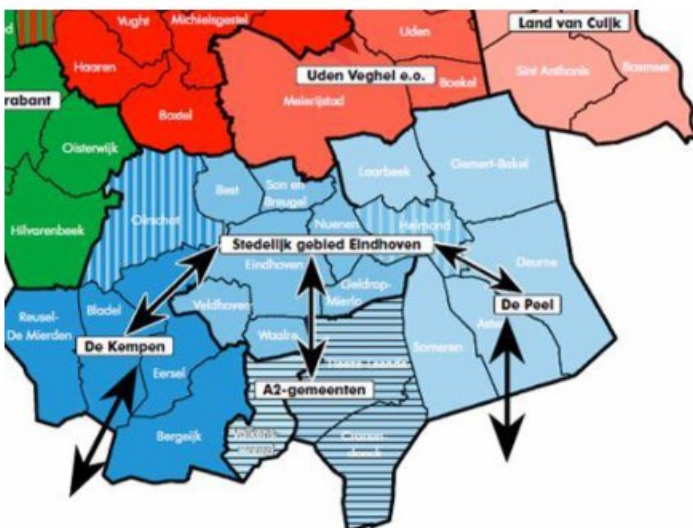
De gronden maken onderdeel uit van de voormalige metaalfabriek met de tuinen en woningen van de voormalige eigenaren. In de zone van de Tongelreep is gekozen voor 4 woonblokken in het groen. De gronden hebben in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemmingen 'woondoeleinden', 'tuin I' en 'tuin II'. De beek en het beekdal tussen Aalst en Ekenrooi worden door de provincie niet beschouwd als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Daarom is gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.



Geldende bestemmingsplannen (bron: ruimtelijkeplannen.nl en gemeente)

### Beschrijving behoefte

De relevante regio voor wonen is Stedelijk gebied Eindhoven binnen de regio Zuidoost-Brabant.



#### Legenda

##### RRO-gebieden

- West-Brabant
- Midden-Brabant
- Noordoost-Brabant
- Zuidoost-Brabant

##### Aanduiding

- Samenwerking BOEL/M-gemeenten
- Mogelijke samenwerking A2-gemeenten
- Gemeenten die deel uitmaken van meerdere regionale samenwerkingsverbanden
- Relaties tussen gebieden



Woonregio's (Bron: Brabantse Agenda Wonen, september 2017)



De woningbehoefte in de gemeente Waalre blijkt uit diverse onderzoeken.

### Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2020

Doordat het aantal huishoudens de komende jaren nog sterk toeneemt, zijn er ook meer huizen nodig. Naar verwachting is in 2050 zo'n 43% van alle huishoudens een éénpersoonshuishouden. Vooral het aantal oudere alleenstaanden van 75 jaar en ouder neemt sterk toe. Vergeleken met de vorige prognose uit 2017 ligt de groei van de Brabantse bevolking duidelijk hoger. De indicatie voor de gemeente Waalre is 595 woningen in de periode 2020-2030. De onderstaande tabel is richtinggevend voor het maken van nieuwe regionale afspraken. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen.

### Indicatie toename woningvoorraad per gemeente, 2020–2040

	feitelijke woningvoorraad*	prognose van de woningvoorraad				indicatie toename woningvoorraad
	2020	2025	2030	2035	2040	2020–2030
Waalre	7.765	8.035	8.360	8.600	8.690	595

Indicatie toename woningvoorraad

### Brabantse Agenda Wonen Voortgangrapportage 2021/2022

In de Brabantse Agenda Wonen Voortgangrapportage staat dat er in de regio Zuidoost Brabant in de periode 2021-2031 nog 43.500 woningen nodig zijn en er slechts harde plancapaciteit is voor 23.300 woningen.

**Figuur 11. Woningbouwcapaciteiten en -opgaven; aantal woningen in plannen ten opzichte van de benodigde plancapaciteit, 2021-2031**

de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-stallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen

	5-JAARSPERIODE (2021-2026)					10-JAARSPERIODE (2021-2031)				
	benodigde capaciteit <sup>1)</sup>	totale capaciteit in plannen <sup>2)</sup>	waarvan harde capaciteit <sup>2)</sup>	indicator totale plan capaciteit >100%	indicator harde plan capaciteit ≤100%	benodigde capaciteit <sup>1)</sup>	totale capaciteit in plannen <sup>2)</sup>	waarvan harde capaciteit <sup>2)</sup>	indicator totale plan capaciteit ≤100%	indicator harde plan capaciteit <<100%
<b>NOORD-BRABANT</b>	<b>71.200</b>	<b>103.250</b>	<b>49.550</b>	<b>145%</b>	<b>70%</b>	<b>130.400</b>	<b>146.300</b>	<b>56.750</b>	<b>112%</b>	<b>44%</b>
<b>STEDELIJK CONCENTRATEGEBIED</b>	56.000	79.700	38.850	142%	69%	103.850	113.750	45.050	110%	43%
- grote steden (B5)	33.100	45.000	22.100	136%	67%	62.050	63.950	25.750	103%	42%
- middelgrote steden (M7)	12.550	16.450	8.550	131%	68%	22.500	22.650	9.400	101%	42%
- overig stedelijk concentratiegebied	10.350	18.250	8.200	176%	79%	19.300	27.150	9.850	141%	51%
<b>LANDELIJK GEBIED</b>	15.150	23.550	10.700	155%	70%	26.600	32.600	11.700	123%	44%
<b>WEST-BRABANT</b>	16.500	21.100	11.500	128%	70%	29.600	33.250	12.600	112%	43%
<b>MIDDEN-BRABANT</b>	13.200	18.500	6.300	140%	48%	24.350	22.700	6.500	93%	27%
<b>NOORD-OOST-BRABANT</b>	18.050	24.400	12.400	135%	69%	32.950	37.350	14.400	113%	44%
<b>ZUID-OOST-BRABANT</b>	23.450	39.200	19.350	167%	82%	43.500	52.950	23.300	122%	53%

<sup>1)</sup> De benodigde capaciteit is bepaald o.b.v. de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020. Hierbij is rekening gehouden met de sloop van woningen. De te verwachten sloop is berekend o.b.v. het gemiddelde over de periode 2011-2021. De hogere rijksambitie uit de Nationale Woon- en Bouwagenda (maart 2022) is niet in de gegevens verwerkt.

<sup>2)</sup> Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand anno 2021; bewerking: Provincie Noord-Brabant. Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.

De Provincie Noord-Brabant hanteert een indeling in een viertal regio's (West-, Midden-, Noordoost- en Zuidoost-Brabant). Daarnaast is onderscheid gemaakt tussen gemeenten (met de hoofdkern) in het stedelijk concentratiegebied en gemeenten (met de hoofdkern) in het landelijk gebied. De vijf grote steden (B5) zijn: Breda, Eindhoven, Helmond, 't-Hertogenbosch en Tilburg. De zeven middelgrote steden (M7) zijn: Bergen op Zoom, Maashorst, Meierijstad, Oosterhout, Oss, Roosendaal, Waalwijk.

### Woningbouwcapaciteit en opgaven

### Afsprakenkader Wonen SGE 2022 'Bouwen aan de toekomst' (2022)

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna SGE) werken regionaal intensief samen op het thema 'wonen'. De druk op de woningmarkt is groot, met flinke woningtekorten en de gezamenlijke opgave om te komen tot een versnelling van de woningbouwplannen in onze SGE-regio wordt breed gevoeld.

Uit het monitoringsoverzicht blijkt dat er in de gemeente Waalre behoefte is aan 550 woningen tot 2030 en dat er harde plannen zijn voor 219 woningen. Dat betekent dat er nieuwe harde plancapaciteit noodzakelijk is. Het project is een van de zachte plannen.

	GEREAL- SEERD 2019+2020	WONINGBEHOEFTE Provinciale prognose (2020)		WOONDEAL 2019-2040	WOONDEAL / MIRT +20%	PLANMATRIX Plannen in matrix		AMBITIE Bovenop matrix TOT 2040	TOTALE planvoorraad MATRIX EN AMBITIE
		2021-2030	2021-2040			2021-2030	2021-2040		
Best	402	1.495	2.280			3.466	4.031	100	4.131
Eindhoven	4.130	17.525	32.770			17.530	17.730	20.570	38.300
Geldrop-Mierlo	304	1.265	1.920			2.592	2.592	125	2.717
Helmond	1.031	5.025	8.865			8.858	10.757	5.000	15.757
Nuenen	266	665	855			1.816	2.593	310	2.903
Oirschot	170	645	725			1.165	1.165	445	1.610
Son en Breugel	207	555	875			561	857	0	857
Veldhoven	334	1.560	2.295			5.150	5.150	900	6.050
Waalre	187	550	880			1.163	1.196	650	1.846
<b>Totaal</b>	<b>7.031</b>	<b>29.275</b>	<b>51.065*</b>	<b>62.000</b>	<b>74.400</b>	<b>42.301</b>	<b>46.071</b>	<b>28.100</b>	<b>74.171</b>

\* komt overeen met aantallen uit Woningbehoefteonderzoek Stec (2021)

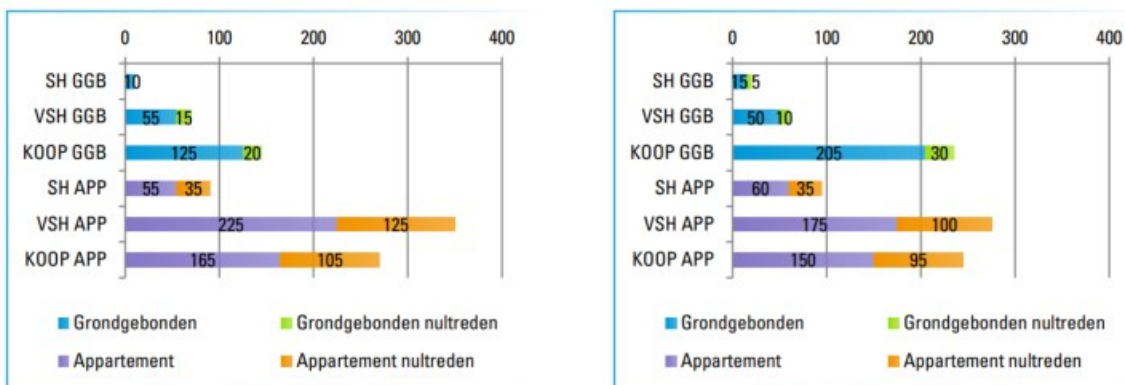
#### PLANVOORRAAD / CAPACITEIT

	2021	HARD	HARD %	ZACHT	ZACHT %
Best	4.031	1.279	32%	2.752	68%
Eindhoven	17.730	6.954	39%	10.776	61%
Geldrop-Mierlo	2.592	986	38%	1.606	62%
Helmond	10.757	7.613	71%	3.144	29%
Nuenen	2.593	219	8%	2.374	92%
Oirschot	1.165	153	13%	1.012	87%
Son en Breugel	857	141	16%	716	84%
Veldhoven	5.150	1.464	28%	3.686	72%
Waalre	1.196	219	18%	977	82%
<b>Totaal</b>	<b>46.071</b>	<b>19.028</b>	<b>41%</b>	<b>27.043</b>	<b>59%</b>

#### Monitoringsoverzicht Afsprakenkader wonen SGE 2022

#### Kwalitatieve behoefte

In het Regionaal Woningbehoefteonderzoek voor Stedelijk Gebied Eindhoven (2021) en de bijbehorende factsheet voor de gemeente is de kwalitatieve behoefte onderzocht. Hieruit blijkt dat er door de vergrijzing een grote behoefte is aan behoefte aan nulredenwoningen in alle segmenten.



#### Kwalitatieve woningbehoefte in 2 scenario's (bron Regionaal Woningbehoefteonderzoek, factsheet Waalre)

Kwalitatief zijn in alle woningbouwplannen de 7 'Brainport principles' leidend: koesteren van identiteit, ruimte voor innovatie, invloed voor bewoners, aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieu; de 'wauw-factor', vraaggericht ontwikkelen, benutting regionaal schaalniveau en gezonde verstedelijking.

Door de druk op de woningmarkt en de gemaakte woondeal-afspraken wordt op allerlei manieren gewerkt aan het versnellen van de woningbouwproductie, waarbij ook kwaliteit en betaalbaarheid van belang zijn.

#### Motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied

Het is niet mogelijk om de gehele woningbehoefte binnenstedelijk te realiseren. Daarom is gekozen voor transformatie van dit voormalige fabrieksterrein naar wonen in het groen. Dit bestemmingsplan voorziet in de afronding van de transformatie



van het voormalige fabrieksterrein van Brabantia. Het gaat om de derde fase van het project. Bij de aanvang van het project omstreeks 2012/2013 is gezocht naar een passende transformatie van het Brabantia-terrein naar woningbouw waarbij tevens een bijdrage wordt geleverd aan natuurontwikkeling in de vorm van meer ruimte voor de Tongelreep, zodat hier beekherstel (o.a. hermeandering) kon plaatsvinden. Zodoende is een evenwichtig plan gepresenteerd met zowel ruimte voor natuurontwikkeling als woningbouwontwikkeling ter plaatse van een te transformeren fabrieksterrein.

De eerste twee fasen van het plan zijn nagenoeg afgerond. Veranderde inzichten hebben ervoor gezorgd dat het wenselijk is om twee bouwvelden binnen de tweede fase niet in te vullen met woningbouw, maar groen te houden ten behoeve van klimaatadaptatie (minder hittestress, meer ruimte voor infiltratie water) en gezondheid (meer groen om te verblijven, spelen, bewegen en ontmoeten). Het woonprogramma dat hier wegvalt wordt geclusterd in enkele woonblokken aan de rand van het plangebied in de overgang naar het beekdal van de Tongelreep. Hierbij is rekening gehouden met de groenblauwe waarden van het gebied. Het waterbergend vermogen blijft behouden en de gronden tussen en rondom de woonblokken worden ingericht als natuur.

Drie van de vier woonblokken zijn gelegen buiten maar zo dicht mogelijk tegen bestaand stedelijk gebied, binnen een gebied dat is aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'. Of verstedelijking hier mogelijk is, is afhankelijk van de wijze waarop met de groenblauwe waarden in het gebied wordt omgegaan. Hiervoor wordt verwezen naar voorgaande alinea en paragraaf 3.3.2 (toetsing provinciaal beleid). Kort samengevat kan worden gesteld dat het plan voldoende rekening houdt met de groenblauwe waarden en nieuw ruimtebeslag beperkt. Het is nog steeds een evenwichtig plan met zowel ruimte voor de natuur als voor woningbouw ter plaatse van een te transformeren fabrieksterrein.



*Kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed (bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant)*

### **Conclusie**

In het plan worden 116 appartementen mogelijk gemaakt. Uit het afsprakenkader SGE 2022 blijkt dat er in de gemeente tot 2030 behoefte is aan 550 woningen tot 2030. Er zijn harde plannen voor 219 woningen. Dit betekent dat nieuwe harde plannen noodzakelijk zijn. De ontwikkeling past binnen de regionale verstedelijkingsafspraken. Het plan is beoordeeld en voldoet aan de 7 'Brainport principles'.

---

Met dit plan is sprake van een herinvulling en betere benutting van een voormalig fabrieksterrein in Aalst. Het is niet mogelijk om de gehele woningbehoefte binnenstedelijk te realiseren. Daarom is gekozen voor transformatie van dit voormalige fabrieksterrein naar wonen in het groen, aansluitend aan bestaand stedelijk gebied.

### 3.1.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) opgesteld. De regels van het Barro en Rarro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

#### Beoordeling plan

Uit het Barro en de Rarro vloeien geen bepalingen voort die rechtstreeks doorwerken in dit bestemmingsplan. Wel blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied voor windturbines van militair radarstation Herwijnen. In de Rarro is binnen dit gebied een maximumbouwhoogte van 90 meter ten opzichte van NAP opgenomen voor het bouwen van windturbines. Aangezien dit plan geen windturbine of andere bouwwerken van een dergelijke hoogte mogelijk maakt, levert dit artikel in de Rarro geen belemmeringen op voor dit plan.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende planMER vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Deze 'Brabantse Omgevingsvisie' is opgesteld met het oog op de naderende invoering van de Omgevingswet, waarin onder andere het instrument structuurvisie wordt vervangen door het instrument omgevingsvisie. De achterliggende doelen van de Omgevingswet komen dan ook terug in de Brabantse Omgevingsvisie. Met de omgevingsvisie wordt de ambitie voor de Brabantse leefomgeving tot 2050 geformuleerd. Daarbij worden ook tussendoelen gesteld voor wat de provincie in 2030 voor elkaar wil hebben om de ambitie voor 2050 te kunnen verwezenlijken. Tot slot geeft de omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Draagvlak en draagkracht zijn daarbij belangrijke begrippen.

In de omgevingsvisie worden één basisopgave en vier hoofdoelstellingen uitgewerkt in een langetermijnvisie (2050) en middel- en langetermijndoelstellingen (2030):

- Basisopgave: Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- Hoofdoelstellingen:
  - Werken aan de Brabantse energietransitie;
  - Werken aan een klimaatproof Brabant;
  - Werken aan de slimme netwerkstad;
  - Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Het beleid uit de Omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in programma's en de Omgevingsverordening. De programma's bevatten vooral concrete maatregelen die zelfbindend zijn voor de provincie. De omgevingsverordening bevat vooral bindende regels voor lagere overheden en burgers. In volgende subparagraaf wordt ingegaan op de Interim omgevingsverordening.

### 3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) is een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.



De lov is opgebouwd volgens een doelgroepenbenadering. Dit betekent dat de regels in de lov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel leidend is. Daarbij wordt grofweg onderscheid gemaakt tussen de doelgroepen 'Burgers en bedrijven' (hoofdstuk 2, rechtstreeks werkende regels voor activiteiten), gemeente (hoofdstuk 3, instructieregels), waterschappen (hoofdstuk 4, instructieregels), gedeputeerde staten (hoofdstuk 5, instructieregels), en faunabeheer en beheer waterwegen (hoofdstuk 7). Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de bepalingen uit hoofdstuk 2 en 3 van belang.

Voor dit bestemmingsplan zijn alleen van belang de instructieregels voor gemeenten.

### **Instructieregels voor gemeenten: Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit**

Met dit bestemmingsplan wordt een stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. In de lov is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, binnen 'Stedelijk gebied' dient te liggen. Dat is volgens de kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' deels het geval, aangezien het noordwestelijke en zuidwestelijke woonblok binnen 'Concentratiegebied' liggen. In het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet verder onderbouwd worden dat het om een duurzame stedelijke ontwikkeling gaat en dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. In paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** is dit al gemotiveerd.



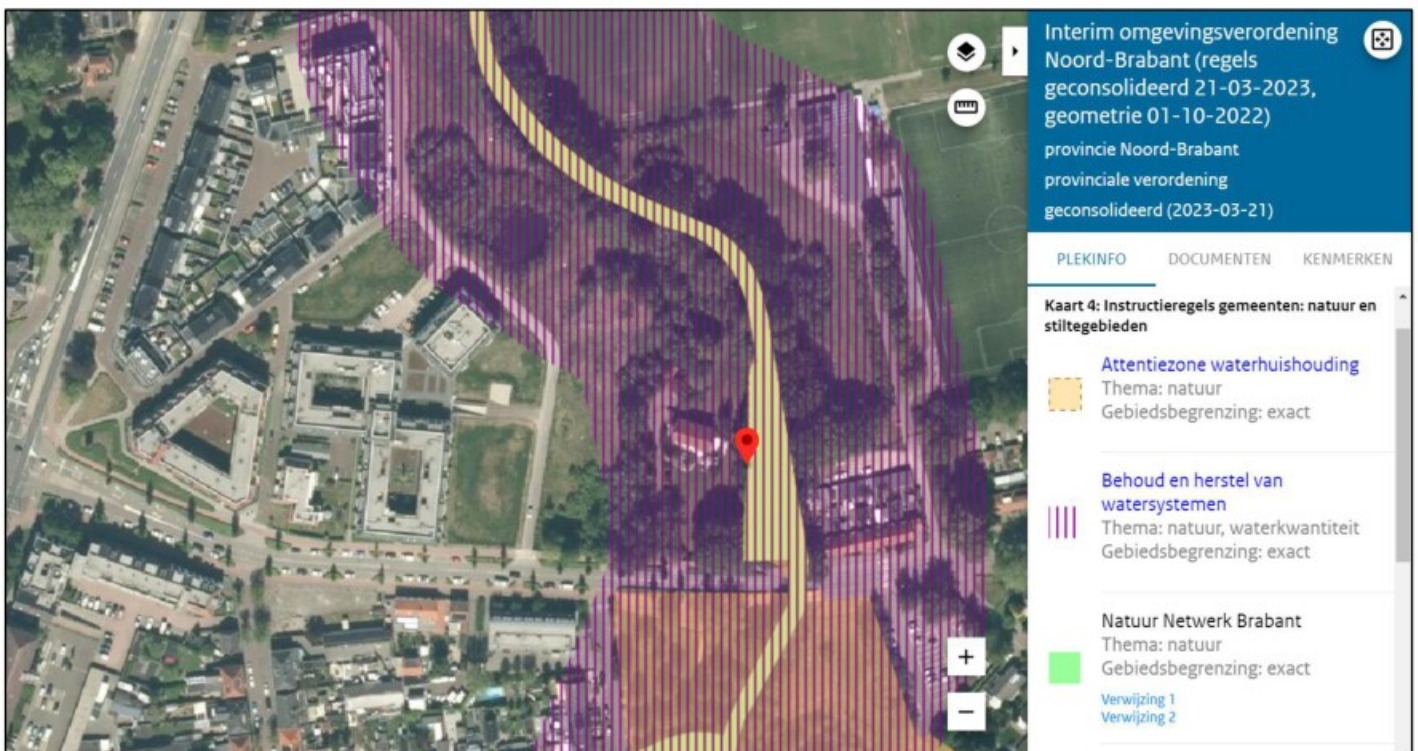
*Uitsnede Interim omgevingsverordening kaart 3 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed'. De ligging van het plangebied is met de rode marker en rode omlijning globaal aangeduid. (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))'*

De twee oostelijke woonblokken zijn gelegen binnen een gebied dat is aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar'. Het realiseren van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient in beginsel binnen het werkingsgebied Stedelijk gebied plaats te vinden (artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling). In afwijking hierop geldt dat op gronden die zijn aangewezen als Verstedelijking afweegbaar, voorzien kan worden van de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden (artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar).

De voorwaarden die in artikel 3.43 worden genoemd en waaraan voldaan moet worden zijn:



1. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;  
 Binnen het plangebied liggen aan de straten Chromerij/Stamperij en aan de Blikslagerij onbebouwde velden. Conform het geldende bestemmingsplan mogen beide velden volledig met woningen worden bebouwd. Gelet op de ambities uit de Woonvisie Waalre 2040, heeft het echter niet de voorkeur om hier woningen te bouwen maar om de velden open en onverhard te houden. Dit heeft namelijk een positief effect op duurzaamheid (minder hittestress, mogelijkheid tot infiltratie) en gezondheid (uitnodiging tot ontmoeten en bewegen). Aan de randen van het plangebied is tegen het beekdal van de Tongelreep meer ruimte om op een verantwoorde manier woningen in drie woonblokken toe te voegen. Door bij de positionering van de twee woonblokken buiten bestaand stedelijk gebied rekening te houden met de groenblauwe kwaliteiten van het gebied kunnen hier enerzijds positieve effecten worden behaald gelet op ecologie, water en klimaatadaptatie, en anderzijds positieve effecten met betrekking tot gezondheid en beleving in de buurt.
2. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;  
 Binnen het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed aanwezig.
3. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;  
 In paragraaf 3.1.2 is in het kader van de ladder voor duurzame ontwikkeling al gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen de Brabants Agenda Wonen en andere regionale afspraken over volkshuisvesting en woningbouw.
4. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.  
 In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de kwaliteiten van het beekdal van de Tongelreep. De bebouwing beperkt zich tot drie woonblokken die zo dicht mogelijk tegen bestaand stedelijk gebied aan gepositioneerd zijn. Zodoende blijft het beekdal zo veel mogelijk gevrijwaard van bebouwing. Tussen de woonblokken wordt het beekdal in de richting van het reeds gerealiseerde deel van Brabantiapark getrokken. Hier is ruimte voor natuurlijk groen en waterberging. Verderop in deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.



*Uitsnede Interim omgevingsverordening kaart 4 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden'. De ligging van het plangebied is met de rode marker aangeduid. (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))'*

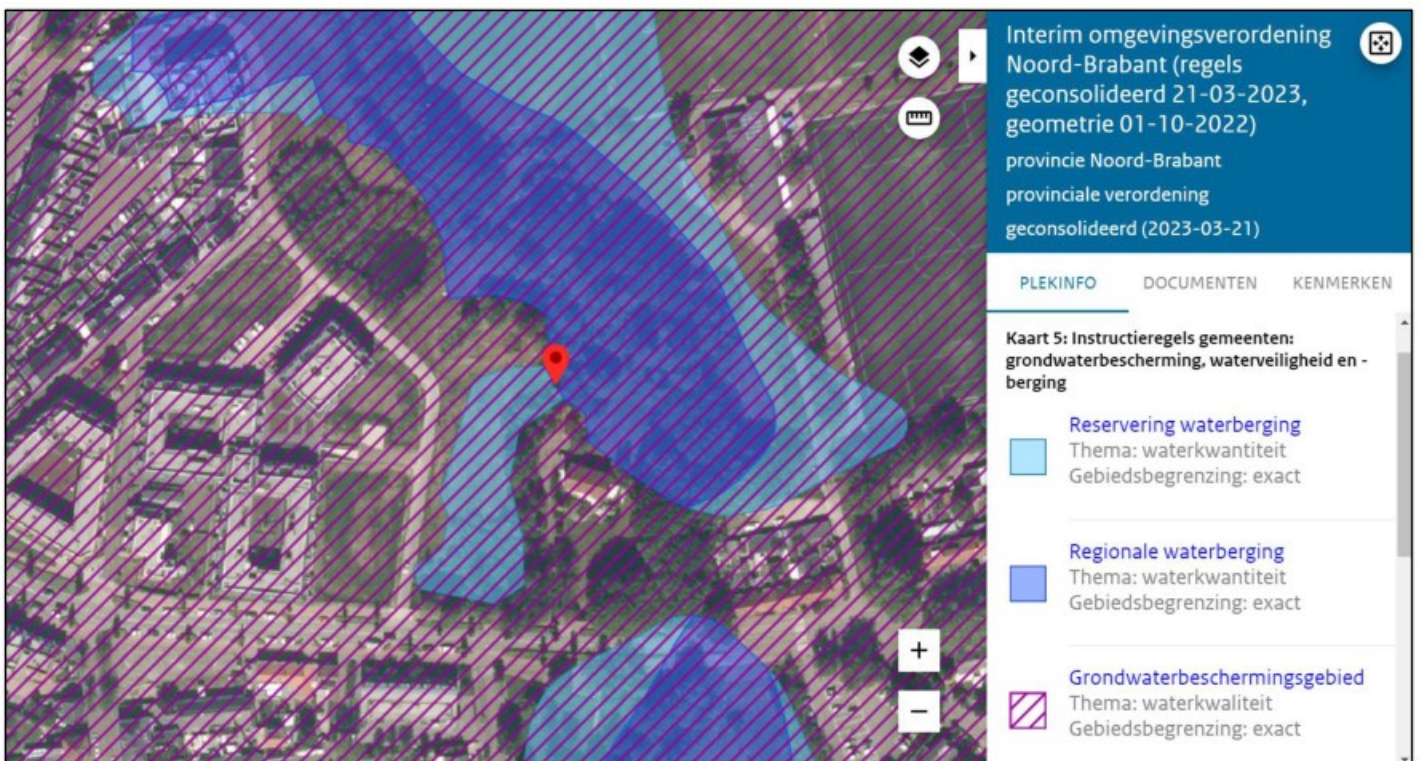


### Instructieregels voor gemeenten: Natuur en stiltegebieden

De waterloop Tongelreep is volgens de lov gelegen binnen het NatuurNetwerkBrabant (NNB) en de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding'. Dit is beschermde natuur waar in beginsel geen ontwikkelingen zijn toegestaan, in het bijzonder ontwikkelingen met een negatieve weerslag op de waterhuishouding van het gebied. Dit bestemmingsplan voorziet geen bebouwing, verharding of andere ontwikkelingen binnen het NNB en het attentiegebied waterhuishouding. Voor zover NNB is gelegen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is ter bescherming van deze gronden de natuurbestemming toegekend.

De zone rondom de Tongelreep heeft volgens de lov de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen'. De drie woonblokken het dichtst tegen de Tongelreep liggen binnen die aanduiding. Een bestemmingsplan binnen die aanduiding moet rekening houden met de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. Dat komt door het oprichten van bebouwing te beperken, door het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten te beperken en door het ophogen van gronden te beperken.

Bij de positionering van de woonblokken binnen de zone voor behoud en herstel watersystemen is voldoende rekening gehouden met de watersystemen. Zo is de bebouwing geclusterd tot drie woonblokken (gelegen buiten de zone voor regionale waterberging) met een zo beperkt mogelijke footprint en daartussen ruimte voor natuurlijk groen en waterberging. Door de grond hier af te graven in plaats van te verhogen blijft de grond beschikbaar voor waterberging in tijden van hoog water.



*Uitsnede Interim omgevingsverordening kaart 5 'Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging'. De ligging van het plangebied is met de rode marker aangeduid. (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))'*

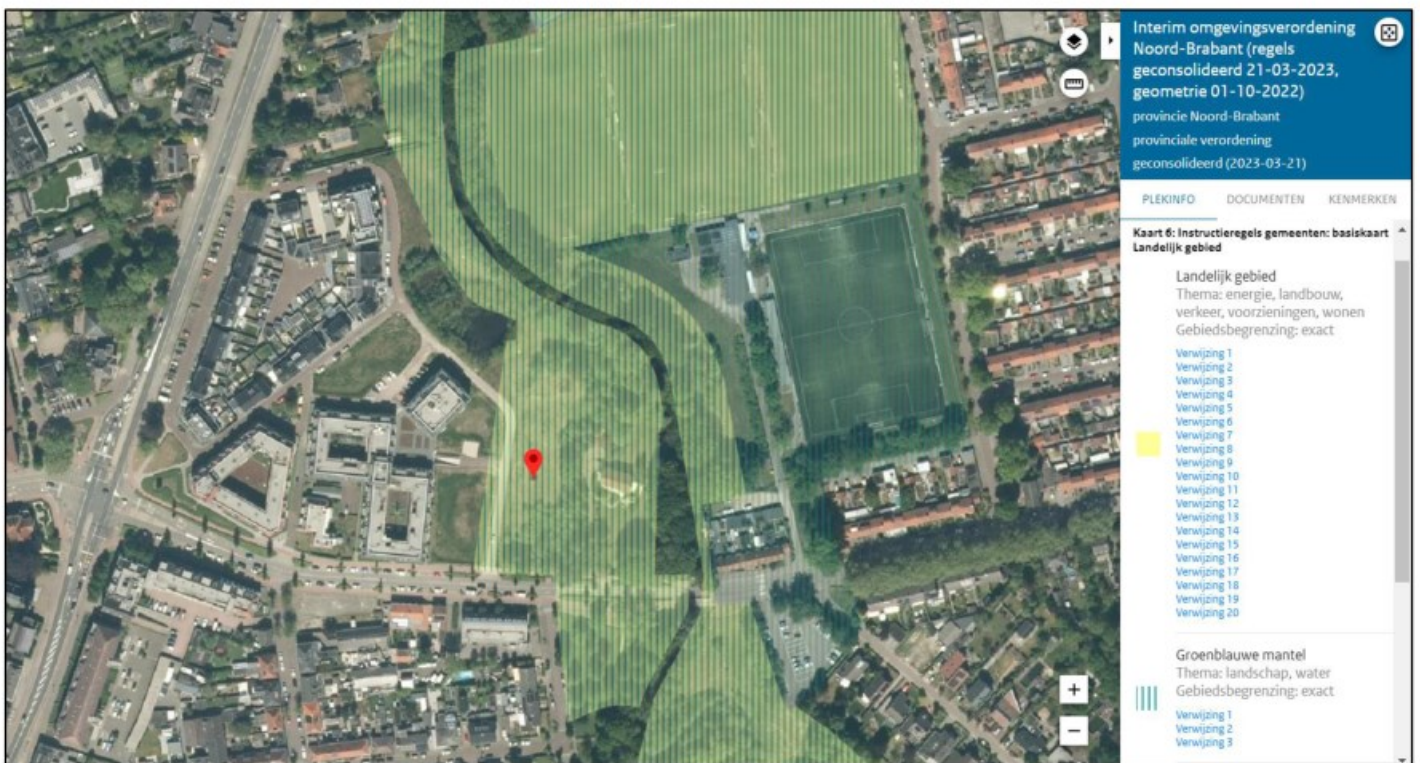
### Instructieregels voor gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging

Het plangebied is gelegen binnen gebied dat is aangewezen als regionale waterberging dan wel reservering voor waterberging. De regionale waterbergingsgebieden moeten direct beschikbaar zijn bij hevige regenval en mogen dan ook niet worden aangetast. In het bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden door de bebouwing buiten deze zone te positionering. Ook het waterbergend vermogen van de zone reservering waterberging mag niet worden aangetast, omdat deze



gebieden bij incidentele gevallen moeten kunnen overlopen. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft veelvuldig overleg met waterschap De Dommel plaatsgevonden. De twee oostelijke woonblokken wordt gepositioneerd deels binnen de zone Reservering waterberging, maar tussen de woonblokken blijft de grond gevrijwaard van bebouwing of verharding. De grond wordt hier zelfs afgegraven ter compensatie van de bebouwing binnen de betreffende zone, zodat het waterbergend vermogen niet afneemt. Zodoende is het plan niet in strijd met de bepalingen uit de loV voor wat betreft de Reservering waterberging.

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Een bestemmingsplan van toepassing binnen 'Grondwaterbeschermingsgebied' strekt mede tot bescherming van de kwaliteit van het grondwater en de bodem. Functies en activiteiten die risico's geven voor de kwaliteit van het grondwater, zoals stedelijke ontwikkeling, het houden van evenementen en milieubelastende activiteiten die (potentieel) schadelijke stoffen gebruiken, dienen beperkt te worden. Ook het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater dient voorkomen te worden. Daarnaast is het gebruik van schadelijk uitloogbaar bouw materiaal verboden. Bij de bouw en het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen zal hier rekening mee worden gehouden.



*Uitsnede Interim omgevingsverordening kaart 6 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied'. De ligging van het plangebied is met de rode marker aangeduid. (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))'*

### **Instructieregels voor gemeenten: basiskaart Landelijk gebied**

Een aantal woonblokken is voorzien binnen Landelijk gebied / Groenblauwe mantel. In het Landelijk gebied is toevoeging van woningen in beginsel niet toegestaan. In dit geval is echter sprake van een gebied dat voor verstedelijking afweegbaar is. Aan die bepalingen is hierboven al getoetst. Vanwege de ligging binnen de Groenblauwe mantel moet echter ook toepassing worden gegeven aan Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel en geldt dat de duurzame stedelijke ontwikkeling:

- plaatsvindt in samenhang en in evenredigheid met een groene en blauwe landschapontwikkeling binnen het gebied of de naaste omgeving;
- geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden zwaar bedrijventerrein.



---

De ontwikkeling omvat geen bedrijventerrein. Zoals hierboven reeds is aangegeven is bij de positionering van de oostelijke woonblokken, in samenspraak met het waterschap, rekening gehouden met de groenblauwe waarden in het gebied. De gronden tussen de woonblokken worden afgegraven ten behoeve van het waterbergend vermogen van het gebied en worden ingezet als natuurlijk groen. Met een natuurbestemming wordt dit juridisch gewaarborgd en wordt voorkomen dat de gronden worden bebouwd of verhard. Bovendien is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld die als voorwaardelijke verplichting in de regels is opgenomen. Zodoende strekt het bestemmingsplan tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden, stelt het regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied, en levert het plan een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden. Het plan is dan ook niet in strijd met de Interim omgevingsverordening op dit onderdeel.

### **Instructieregels voor gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen**

Volgens 'Kaart 7: Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' is het plangebied gelegen binnen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderijen'. Deze werkingsgebieden zijn relevant ten aanzien van landbouwactiviteiten. Dit bestemmingsplan voorziet niet in landbouwactiviteiten. Om die reden zijn deze werkingsgebieden voor dit plangebied niet relevant.

### **Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies**

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaarderecreatie.

Voor ontwikkelingen in het buitengebied geldt daarnaast dat de ontwikkeling gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap.

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

Dit bestemmingsplan voorziet in fase 3 van de transformatie van het voormalige fabrieksterrein van Brabantia. De ontwikkeling voorziet in 116 appartementen verdeeld over vier woonblokken. Daarvan komen er twee binnen bestaand stedelijk gebied en twee binnen gebied dat is aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'. Gezien de omgeving gaat het om een inbreidingslocatie. In paragraaf 3.1.2 (Ladder voor duurzame verstedelijking) is reeds gemotiveerd dat er sprake is van duurzame verstedelijking.

Voor zover sprake is van nieuw ruimtebeslag binnen Landelijk gebied / Groenblauwe mantel / Verstedelijking afweegbaar moet worden opgemerkt dat bij de positionering van de woonblokken rekening is gehouden met de groenblauwe waarden van het beekdal van de naastgelegen Tongelreep. Er is gekozen voor een clustering van woningen in de vorm van een aantal woonblokken. Tussen de woonblokken is ruimte voor natuurlijk groen. Die ruimte blijft gevrijwaard van bebouwing of verharding en het waterbergend vermogen van deze gronden wordt vergroot ter compensatie van de gronden waar het waterbergend vermogen afneemt. Gelet op het voorgaande is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

#### *Lagenbenadering*

Bij de lagenbenadering komen de volgende lagen en thema's aan de orde:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.



---

Al deze aspecten komen terug in deze toelichting bij het bestemmingsplan. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het plan voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening is gehouden met de thema's binnen de lagen (zie planologische en milieuaspecten). In het bijzonder wordt daarbij gewezen op de wijze waarop rekening is gehouden met de ecologische waarde en waterbergend vermogen van de gronden nabij de Tongelreep. De hermeandering van de Tongelreep maakte destijds, bij de planvorming voor de eerste fasen van het Brabantiaterrain, als natuurontwikkeling deel uit van het plan. Bij het beekherstel is dan ook rekening gehouden met toekomstige woningbouw op dit terrein. Andersom is de Tongelreep nu een leidend principe geweest bij de keuze voor het type woningbouw in dit gebied en meer in het bijzonder de clustering in woonblokken (in plaats van bijvoorbeeld grondgebonden woningen) en het benutten van de tussenliggende gronden als natuurlijk groen en voor het waterbergend vermogen van dit gebied. Het waterschap is hier nauw bij betrokken. Vanuit de verschillende thema's zijn er geen belemmeringen voor dit plan en het plan voorziet in een veilig en goed woon- en leefklimaat.

#### *Meerwaarde*

De meerwaarde kan zitten in economische, ecologische en sociale aspecten die bij de ontwikkeling zijn betrokken. Ook de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Dit bestemmingsplan voorziet in de afronding van de transformatie van het voormalige fabrieksterrein van Brabantia. Het gaat om de derde fase van het project. Enkele bouwvelden in de tweede fase zullen niet benut worden, zodat deze open en groen gehouden kunnen worden. Dit is in het belang van een duurzame, klimaatadaptieve en gezonde leefomgeving ter plaatse. Het beoogde programma wordt ondergebracht in vier woonblokken, waarvan er drie tegen het beekdal van de Tongelreep worden gepositioneerd. Hierbij is rekening gehouden met de groenblauwe waarden van het gebied. Het waterbergend vermogen blijft behouden en de gronden tussen en rondom de woonblokken worden ingericht als natuur.

De meerwaarde zit hem er dus in dat het plan op drie fronten kwaliteit toevoegt:

- In een bestaande woonomgeving (fase 2) worden bouwvelden herbestemd tot groen, waarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving;
- Er wordt een bijdrage wordt geleverd aan de acute woningbehoefte met woningen voor diverse doelgroepen;
- Bij de planvorming zijn de groenblauwe kwaliteiten van het gebied niet uit het oog verloren, maar deze hebben een volwaardige plek in het ontwerp hebben gekregen.

Gelet op het bovenstaande levert dit bestemmingsplan voldoende meerwaarde op.

#### *Kwaliteitsverbetering*

In 2012 heeft het bestemmingsplan "Brabantiaterrain en omgeving" als ontwerp ter inzage gelegen. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan (de zone tussen Brabantiaterrain en de Tongelreep) maakte daar deel van uit, maar is naar aanleiding van een zienswijze van de provincie Noord-Brabant in overleg met de provincie en Waterschap De Dommel bij de vaststelling uit het bestemmingsplan geschrapt. Ten behoeve van een integrale herontwikkeling van de meanderzone aan beide kanten van de Tongelreep, in combinatie met een stedelijke ontwikkeling in de zone tussen het Brabantiaterrain en de Tongelreep, zou vervolgens één bestemmingsplan voor dit gebied worden voorbereid. Een stedelijke ontwikkeling in de betreffende zone (voorliggend plangebied) zou mogelijk zijn indien rekening wordt gehouden met de meandering van de Tongelreep. Vanuit de stedelijke ontwikkeling zou een financiële afdracht plaatsvinden ten behoeve van het beekherstel van de Tongelreep.

In verband met de voortgang van het beekherstelproject is er vervolgens voor gekozen om toch een afzonderlijk bestemmingsplan 'Beekherstel Tongelreep Brabantia' in procedure te brengen en vast te stellen. In een latere fase zou een bestemmingsplan worden voorbereid voor de zone tussen de meanderende Tongelreep en het Brabantiaterrain. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin.

---

Gelet op de hierboven beschreven voorgeschiedenis heeft de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap dan ook al plaatsgevonden in de vorm van (een financiële bijdrage) aan de hermeandering van de Tongelreep. Omdat het om een planmatige stedelijke ontwikkeling in Landelijk gebied (conform provinciale verordening) gaat, dient de investering gelijk te staan aan 1% van de uitgifteprijs van de grond. Voorliggend bestemmingsplan omvat 4.767 m<sup>2</sup> uitgeefbare grond en gemeente Waalre hanteert een uitgifteprijs van € 400,- per m<sup>2</sup> uitgeefbare grond. De investering in het landschap dient zodoende ( $4.767 \times € 400,- \times 1\% =$ ) € 19.068,- te zijn. Het beekherstelproject Tongelreep in combinatie met de landschappelijke inrichting van het plangebied conform bijgevoegd landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage 1 bij de regels) vertegenwoordigen een grotere waarde dan de benodigde investering in het kader van voorliggend bestemmingsplan. Het beekherstelproject Tongelreep is al afgerond en de landschappelijke inpassing is juridisch gewaarborgd in de regels van voorliggend bestemmingsplan. Zodoende wordt voldaan aan de instructieregels voor uit de Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant. Het plan voorziet in ruimschoots voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap en een hoogwaardige afronding van de kernrand aan het beekdal van de Tongelreep.

### **Conclusie**

Het plan past binnen het beleid zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **3.2.3 Brabantse Agenda Wonen**

De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Daarin nodigt de provincie alle subregio's uit om, samen met relevante partijen op de woningmarkt en de provincie, een regionaal perspectief op wonen te ontwikkelen.

Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. In deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten.

In de Brabantse Agenda Wonen wordt genoemd dat ruim baan moet worden gegeven voor goede plannen. "Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik biedt ruim baan voor 'goede plannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruim baan dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen."

Per gemeente is een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de Interim omgevingsverordening is deze 'programma-indicatie' richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

### **Beoordeling plan**

Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van 116 woningen aan de woningvoorraad. Het gaat om de derde fase van een inbreidings-/herstructureringsproject. Zoals in de Brabantse Agenda Wonen is aangegeven biedt het beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik 'ruim baan voor goede plannen binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen', waaronder een inbreidings-/herstructureringslocatie als deze.

In paragraaf 3.1.2 (ladder voor duurzame verstedelijking) is reeds ingegaan op de Brabantse Agenda Wonen en andere regionale woningbouwafspraken. Daaruit blijkt dat er nog voldoende ruimte is voor het toevoegen van extra woningen. Het huidige initiatief om maximaal 116 woningen te realiseren voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.



Gelet op het voorgaande past dit woningbouwinitiatief zowel kwalitatief als kwantitatief binnen de Brabantse Agenda Wonen.

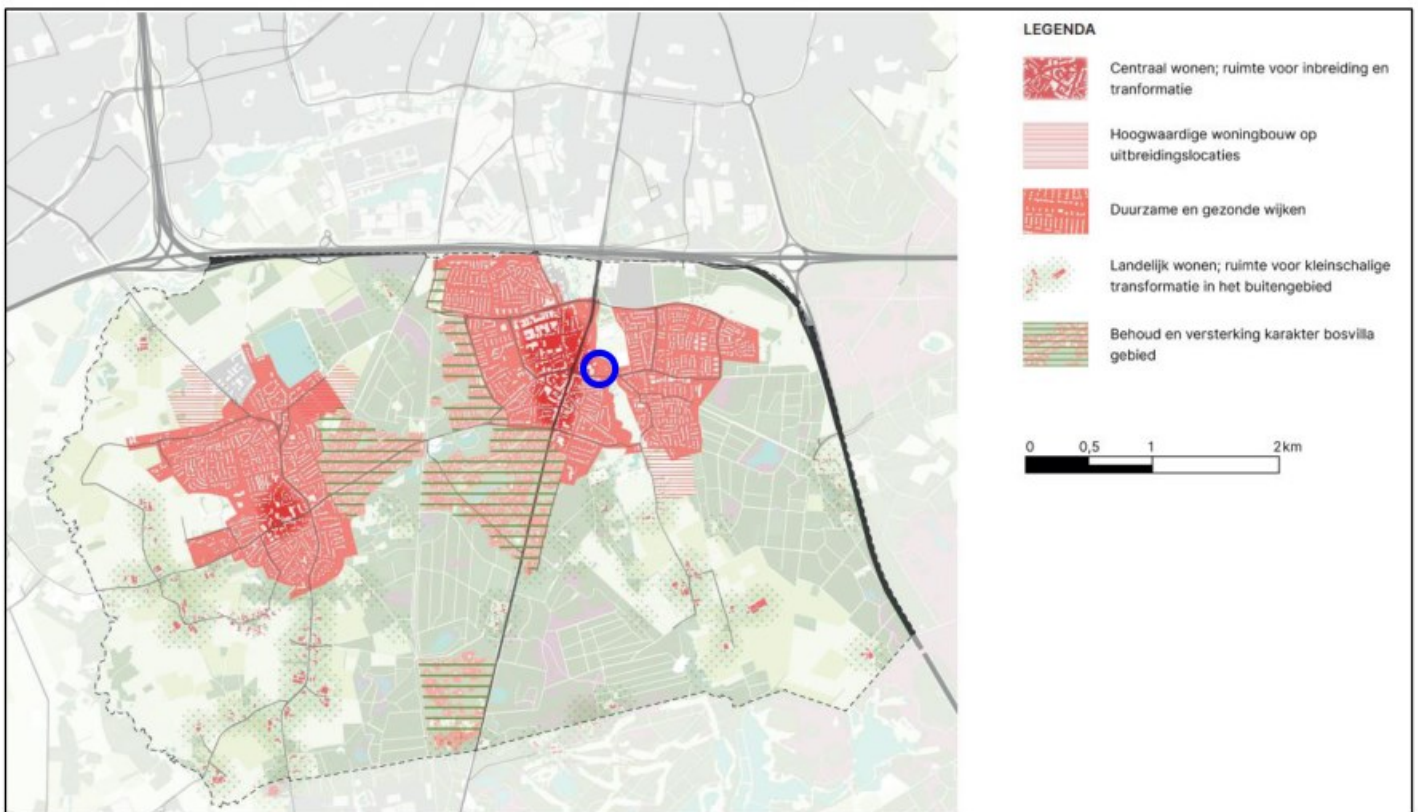
### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Omgevingsvisie Waalre 2040

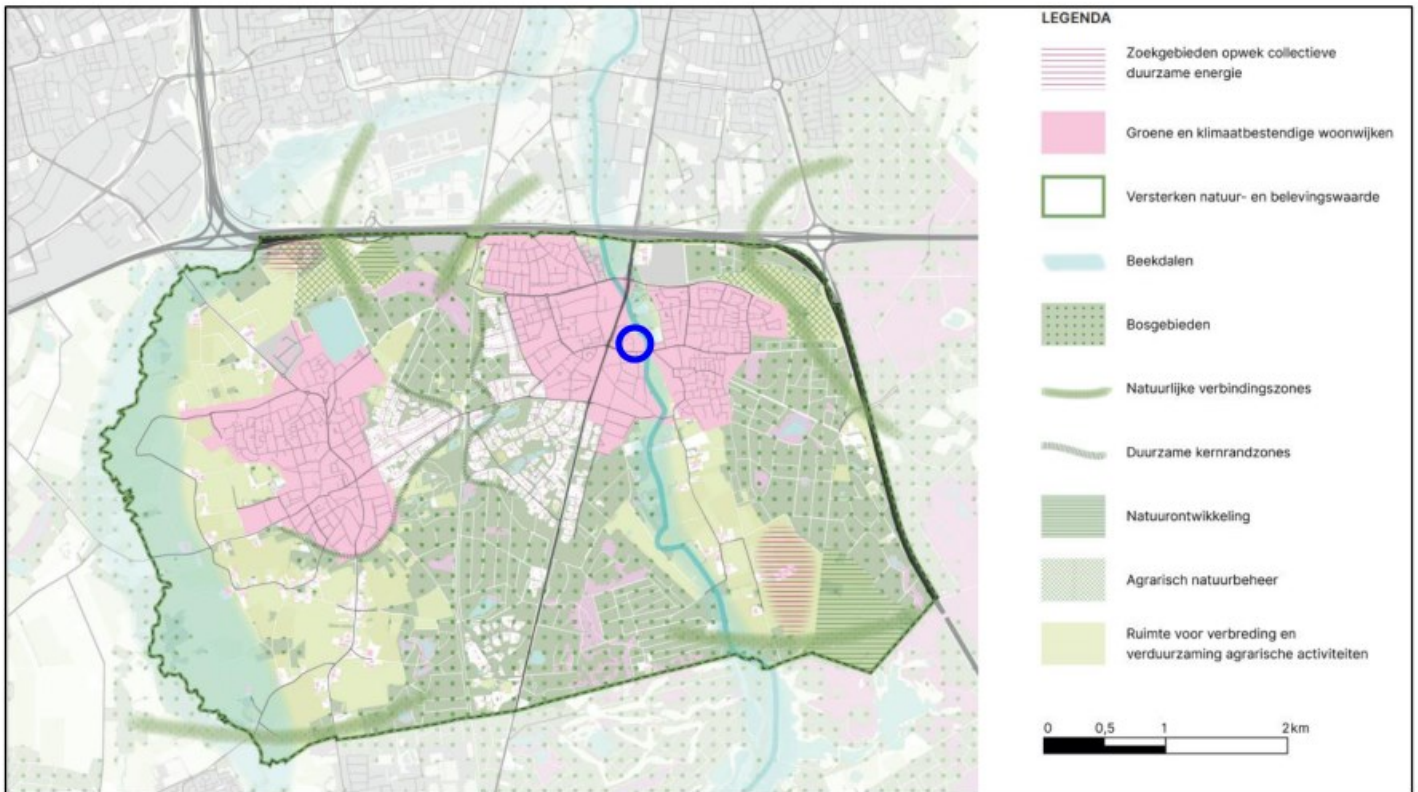
Op 16 december 2021 heeft de gemeenteraad van Waalre de Omgevingsvisie Waalre 2040 vastgesteld. In de omgevingsvisie legt de gemeente Waalre drie integrale kernopgaven richting 2040 vast:

1. het versterken van een kwalitatief hoogwaardige woongemeente;
2. het behouden en versterken van het groene karakter;
3. het werken aan een vitale gemeente.

In de omgevingsvisie wordt er gesproken over het creëren van een gezonde en duurzame woonomgeving. Deze ambitie wil de gemeente verwezenlijken door middel van slimme gebiedsgerichte strategieën.



*Kaart ruimtelijke vertaling Kernopgave 1: 'Versterken van de positie als kwalitatief hoogwaardige woongemeente'.*



*Kaart ruimtelijke vertaling Kernopgave 2: 'Behouden en versterken van het groene karakter'.*

### **Beoordeling plan**

Voor dit bestemmingsplan zijn met name kernopgave 1 en 2 van belang.

#### Kernopgave 1: Versterken van de positie als kwalitatief hoogwaardige woongemeente

Een echt kwalitatieve woongemeente gaat over een toegankelijke woningmarkt en het creëren van een gezonde en duurzame woonomgeving. Om deze ambities te verwezenlijken zijn slimme gebiedsgerichte strategieën nodig, die niet alleen gaan over het toevoegen van nieuwe woningen, maar ook over aanpassing en kwaliteitsverbetering van de bestaande woonomgeving en transformatie van gebieden.

Binnen de gemeentegrenzen dient er voor iedereen geschikte woonruimte te zijn, zodat het voor iedere inwoner in elke levensfase mogelijk is om in de gemeente te komen of blijven wonen. Volgens de kaart 'ruimtelijke vertaling Kernopgave 1' ligt het plangebied binnen het gebiedstype 'Duurzame en gezonde wijken' tegen het gebied 'Centraal wonen, ruimte voor inbreiding en transformatie'. Er is ruimte voor herontwikkeling en transformatie in bestaand stedelijk gebied. Gemeente Waalre zet onder andere in op centraal dorps wonen in en aan de randen van Waalre en Aalst, goed bereikbaar en dicht bij voorzieningen. Het aanbod in de gemeente moet bestaan uit zowel betaalbare woningen, als woningen in een hoger segment, waarbij wordt gestreefd naar gemengde woonmilieus met differentiatie aan woningtypen en prijsklassen. Dit draagt bij aan een inclusieve samenleving. De woningen en woonomgeving in Waalre dienen te voldoen aan de eisen van de tijd gelet op duurzaamheid, veiligheid en gezondheid. Zo moet het voor elke inwoner mogelijk zijn om dicht bij huis te sporten, bewegen en elkaar te ontmoeten.

In het plan wordt invulling gegeven aan bovenstaande ambities. De laatste fase van een binnenstedelijke transformatielocatie wordt ingevuld. Het programma omvat 116 appartementen, waarvan 34 sociale huur, 49 midden huur en 34 vrije sector koop. Er is dan ook een gedifferentieerd aanbod en een gemengd woonmilieu. De woningen zullen voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen. Groen en sportvoorzieningen liggen bovendien direct naast het plangebied en ook binnen het plangebied komen groenvoorzieningen die ruimte bieden voor ontmoeting en bewegen.



## Kernopgave 2: Behouden en versterken van het groene karakter

Waalre werkt stapsgewijs toe naar een klimaatbestendige gemeente in 2050, waarbij men voorbereid is op en kan omgaan met de gevolgen van klimaatverandering (droogte, hitte en piekbuien), zowel in de kernen als het buitengebied. De belevings- en gebruikswaarde van de natuur en het groen wordt versterkt ten behoeve van een gezonde leefomgeving: voor iedereen is het aantrekkelijk om te bewegen en te ontmoeten. Er wordt zorg gedragen voor de groene randen van de dorpen.

Met dit plan wordt invulling gegeven aan een stedenbouwkundige visie uit 2011. Echter is daarbij rekening gehouden met huidige omstandigheden voor wat betreft de waterhuishouding. Bij de positionering van de gebouwen het dichtst tegen de Tongelreep is rekening gehouden met het waterbergend vermogen van het beekdal. Ook is rekening gehouden met afkoppelen van hemelwater en het inbrengen van groen in het straatbeeld.

## Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt met dit bestemmingsplan invulling gegeven aan twee belangrijke kernopgave uit de Omgevingsvisie Waalre 2040. Het plan past dan ook binnen de beleidskaders van deze visie.

### **3.3.2 Visie op goed wonen in 2030**

Door de gemeenteraad van Waalre is in 2019 de "Visie op goed wonen" vastgesteld. In deze visie die in nauwe samenwerking met inwoners tot stand is gekomen, wordt aangegeven wat er voor nodig is om Waalre een goede woongemeente te laten blijven en tegelijkertijd een steentje bij te dragen aan de regionale woningbouwopgave. Daarvoor zijn de volgende streefbeelden geformuleerd:

1. Woningen voor iedereen in elke levensfase;
2. Een groene en ruime woonomgeving;
3. Een veilige woon- en leefomgeving;
4. Een goede bereikbaarheid van stad, snelwegen en werkgelegenheid;
5. Aantrekkelijke voorzieningen voor de dagelijkse behoeften;
6. Een sociale gemeenschap;
7. Inwoners en gemeente doen het samen;
8. Een gezonde gemeenschap;
9. Een duurzame gemeente.

### **Beoordeling plan**

De geformuleerde streefbeelden komen overeen met de kernopgaven zoals besproken in paragraaf 3.3.1 (Omgevingsvisie Waalre 2040). Korthedshalve wordt verwezen naar die paragraaf en volstaat hier de conclusie dat het plan past binnen die streefbeelden.

## 4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

### 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

#### 4.1.1 Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen dienen op te nemen op de verbeelding en deze moeten beschermen middel regels.

In 2009 gaven de Kempengemeenten aan de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant opdracht voor het opstellen van een gezamenlijke erfgoedkaart met daaraan gekoppeld het archeologiebeleid. Dit heeft begin 2014 geresulteerd in het vaststellen van een erfgoedverordening door de gemeenteraad van Waalre. Op dit moment geldt Erfgoedverordening Waalre 2017.

#### *Beoordeling plan*

Het terrein van de voormalige Brabantiafabriek te Aalst wordt al sinds 2008 opnieuw ingericht. Het gebied wordt gefaseerd in ontwikkeling gebracht met nieuwbouw, infrastructuur en groenvoorzieningen. Voor het hele fabrieksterrein is in 2008 een bureauonderzoek en een verkennend veldonderzoek uitgevoerd. In 2011 is het terrein tussen de Eindhovenseweg en de Blikslagerij door middel van proefsleuven onderzocht. Het uitgraven van de bouwput van een nieuwbouwproject aan de Brantialaan is in 2012 archeologisch begeleid. Een van de conclusies van de archeologische begeleiding was dat voor het terrein ten oosten van het bouwblok (het onderhavige plangebied) een hoge archeologische verwachting voor alle periodes geldt. Het advies luidde om dit terrein voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch te onderzoeken. Tot slot is in het kader van de herinrichting van de Tongelreep is door RAAP in 2011 een archeologische begeleiding uitgevoerd direct ten zuiden van het plangebied, waarbij diverse archeologische vondsten zijn gedaan.

Op basis van deze gegevens heeft de bevoegde overheid besloten dat een vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Doel van het proefsleuvenonderzoek is het aantonen van de aan- of afwezigheid van een archeologische vindplaats en, indien een vindplaats aanwezig is, het waarderen van de vindplaats. Naar aanleiding van het voorgaande heeft VUHbs archeologie een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied (Brantia Fase 3 te Aalst). De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In het noordelijke deelgebied is geen behoudenswaardige vindplaats aangetroffen. Voor dit deelgebied wordt dan ook vrijgave geadviseerd. In het zuidelijke deel wordt geadviseerd om een aanvullende proefsleuf aan te leggen, omdat het huidige onderzoek nog onvoldoende uitsluitsel geeft over (behoudenswaardige) vindplaatsen. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld. Om het nader archeologisch onderzoek juridisch te waarborgen is een dubbelbestemming archeologie opgenomen.

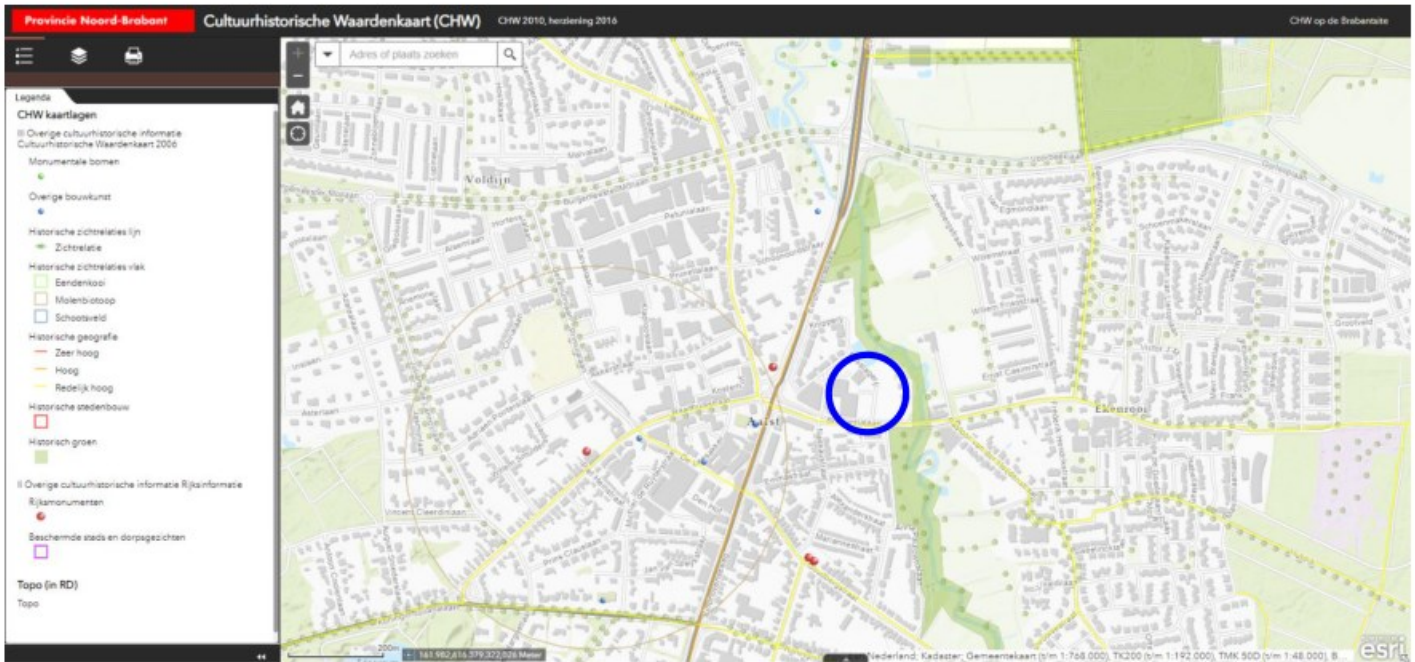
Het aspect archeologisch is in deze fase in voldoende mate vastgesteld en vormt geen belemmering voor dit plan. Daarnaast geldt dat wanneer in dit gebied tijdens toekomstige grondwerkzaamheden (waaronder ook bodemonderzoeken) toch archeologische vondsten en/of structuren worden aangetroffen, dit op basis van de Erfgoedwet 2016 (artikel 5.10 en 5.11) zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Waalre gemeld dient te worden. Op deze manier zijn ook toevalsvondsten tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

#### 4.1.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van



provincie Noord-Brabant is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



*Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van provincie Noord-Brabant. Het plangebied is blauw omcirkeld.*

Uit de CHW Brabant volgt dat binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig zijn. De Tongelreep met oevers is aangewezen als 'Historisch groen'. Het bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen binnen dit historisch groen. Met de natuurbestemming wordt het historisch groen bovendien beschermd. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan andere cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving, zoals de molenbiotop of historisch-geografische lijnen met een cultuurhistorische waarde.

## 4.2 Water

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Zodoende heeft initiatiefnemer een zogenoemde waterparagraaf laten opstellen. Deze waterparagraaf is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van waterschap De Dommel. In de waterparagraaf wordt ingegaan op het waterbeleid van de diverse overheidslagen. Daarna wordt ingegaan op de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

### 4.2.1 Beleid

#### *Nationaal Waterplan 2022 – 2027*

Op 18 maart 2022 is het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2022-2027 is de opvolger van het nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Hierin zijn maatregelen opgenomen om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Het Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie, en is bindend voor het Rijk.



---

In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer. Om deze strategische doelen te kunnen bereiken. Net NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen

### **Regionaal water- en bodem programma 2022-2027**

Provincie Noord-Brabant Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022 – 2027 vastgesteld. Het RWP staat voor het samen werken aan een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem.

Het RWP omvat de volledige water- en vitale bodemopgave in Noord-Brabant voor de planperiode 2022- 2027, met een doorkijk naar 2050. Het vertrekpunt van het RWP is de Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant – Visie op de Brabantse leefomgeving’. De omgevingsvisie bevat de ambitie van de provincie en is het overkoepelend en leidend kader voor het RWP. In het RWP wordt voor het thema water en vitale bodem nadere uitwerking en invulling gegeven aan de Brabantse Omgevingsvisie

### **Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving**

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de ‘watertransitie’: op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

Het waterschap hanteert drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en

toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

### **Gezamenlijke Keur 2015**

Op 1 maart 2015 is de gezamenlijk Keur van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel in werking getreden. Deze keur is opgesteld in het kader van een landelijke uniformering. Daarbij is volgens een landelijk model van de Unie van Waterschappen een gedereguleerde en geüniformeerde keur met bijbehorende algemene regels en beleidsregels gerealiseerd.

In artikel 3.6 van de Keur 2015 is bepaald dat het verboden is zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. In artikel 15 van de Algemene regels Waterschap De Dommel is een vrijstelling opgenomen voor dit verbod. Deze vrijstelling kan worden verleend indien:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m<sup>2</sup> is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Deze maatregelen moeten voldoen aan bepaalde eisen en een minimale compensatie zoals genoemd in artikel 15 van de Algemene regels Waterschap De Dommel.

### **Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2018-2022 (vGRP)**

Het waterbeleid van de gemeente is vastgelegd in het uitgebreid gemeentelijk rioleringsplan 2018 –2022 (vGRP). In het vGRP wordt beschreven wat het gemeentelijk beleid is ten aanzien van hemelwater, afvalwater en grondwater. Ten opzichte van het vorige vGRP zijn er belangrijke wijzigingen in het beleid.

In het vGRP is een aantal wijzigingen aangebracht in het beleid. De belangrijkste zijn:

- Water op straat wordt niet meer als een urgent probleem gezien, mits het niet in de woning komt;
- Er wordt op grotere schaal gebruik gemaakt van reparatie van de riolering;
- Bij grondwateroverlast wil de gemeente verder gaan dan de wettelijke eisen.

Bij in- en uitbreidingen boven 500 m<sup>2</sup> verwijst de gemeente in het vGRP naar de Keur van waterschap De Dommel. Voor nieuwbouwprojecten is in de huidige bouwverordening opgenomen dat vuilwater en hemelwater gescheiden moeten worden aangeleverd.

Voor nieuwbouw geldt verder dat het bij in- en uitbreidingsgebieden verplicht is het hemelwater op eigen terrein te verwerken om de pieken bij (hevige) neerslag op te vangen. Dit tenzij aangetoond wordt dat infiltratie niet mogelijk is en het niet doelmatig is. Dit kan betekenen dat het hemelwater uiteindelijk toch via de (gescheiden) riolering afgevoerd moet worden.



## **Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater gemeente Waalre**

De raad van de gemeente Waalre heeft op 13 december 2022 de Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater gemeente Waalre vastgesteld. Hierin is besloten dat het verboden is afvloeiend hemelwater en grondwater te lozen in het openbaar vuilwaterriool, het openbaar gemengd waterriool en het drukriool.

Daarnaast geldt bij nieuwbouw een hemelwaterbergingseis van 60 mm per m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak. Bij uitbreiding van bestaande bouw geldt een hemelwaterbergingseis van 40 mm per m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak. Aan het bergen van het hemelwater zijn navolgende vereisten gebonden:

1. Een hemelwaterberging heeft ten minste een capaciteit van de eerder benoemde hemelwaterbergings-eisen.
2. Het geborgen hemelwater wordt in de ondergrond geïnfiltreerd of bovengronds op het erf geborgen.
3. De hemelwaterberging is na 48 uur leeg.
4. Het hemelwater dat na toepassing van de hemelwaterbergings-eis(en) niet kan worden geborgen, kan worden geloosd in het openbaar hemelwaterriool of op de openbare ruimte.

### **4.2.2 Beoordeling plan**

Voor dit bestemmingsplan is een zogenaamde watertoets uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In de watertoets heeft eerst een analyse plaatsgevonden van het relevante waterbeleid en de waterhuishoudkundige omstandigheden (hoogte, bodem, hydrogeologie, grondwater, oppervlaktewater, beschermde gebieden, ontwatering en drooglegging, en hemelwater- en vuilwaterafvoer). Vervolgens is ingegaan op de toekomstige ontwikkeling. Daarbij is het verhard oppervlak bepaald en aan de hand daarvan de benodigde watercompensatie en compensatieopgave. Ten slotte zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de verdere uitwerking van het plan opgesomd, met in bijzonder voor de compensatie, waterbergingsgebied, kwaliteit, grondwater, Keur en riolering.

Hierna volgen de belangrijkste conclusies uit de watertoets. Voor een volledige weergave wordt verwezen naar de bijlage:

- Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De wijze van aansluiting wordt in een later stadium uitgewerkt;
- Het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) wordt in de toekomstige situatie gescheiden van het vuilwater ingezameld en binnen de planlocatie vastgehouden;
- Het planvoornemen voorziet in een toename van verhard oppervlak en een reeds aanwezige hemelwaterbuffer komt te vervallen;
- Om het verlies aan waterberging en de toename in het verhard oppervlak te compenseren worden op meerdere locaties enkele wadi's aangelegd. In totaal zou in de afzonderlijke voorzieningen samen ca. 1.253 m<sup>3</sup> geborgen kunnen worden. Bij de berekening van de bergingscapaciteit is uitgegaan van een diepte van 8,60 m +NAP (0,6 tot 0,8 m) en een talud 1 op 3. Er is gekozen voor een dynamische buffer waarbij hemelwater langzaam, en op een geschikt moment, op de beek wordt afgevoerd. De bodem van de opvang ligt met een hoogte op 18,60 m +NAP boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG);
- Een deel van het plangebied ligt binnen het reserveringsgebied voor waterberging. Voor zover het gronden betreft waar gebouwd gaat worden, zal het waterbergend vermogen dat verloren gaat worden gecompenseerd door elders in dit gebied en het beekdal het maaiveld lokaal te verlagen. Hiermee zal het oppervlak dat aangemerkt is als reserveringsgebied waterberging in oppervlakte zoals nu aanwezig niet veranderen en zal na de beoogde ontwikkeling derhalve hetzelfde blijven als voor de ontwikkeling;
- Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt geen gebruik gemaakt van uitlopende bouwmaterialen ( koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk;
- Het beoogde plan bevat enkele parkeerkelders. Om aan te tonen dat de ondergrondse constructies geen nadelige gevolgen hebben op de grondwaterstanden in de omgeving is geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (als bijlage onderdeel van de watertoets). Op basis van dat onderzoek is berekend dat het grondwater onder invloed van de kelders bovenstrooms tot maximaal circa 4 cm zal opstuw en benedenstrooms een onderlast van circa 7 cm is te verwachten. Deze barrièrewerking wordt als relatief beperkt beschouwd. Om de grondwaterhuishouding niet te laten verslechteren onder invloed van de kelders en de kelders tevens toekomstbestendig aan te leggen, is geadviseerd de doorlatendheid



op de projectlocatie zoals deze momenteel aanwezig is minimaal te behouden. Om de grondwaterstroming in de huidige situatie te verbeteren wordt beneden de keldervloer en de kelderwanden een laag drainagezand aangebracht met een k-waarde van ca. 25 m/dag;

- Bij de uitvoering dan wel werkzaamheden nadien kan een watervergunning of meldingsplicht in het kader van de Keur van waterschap De Dommel noodzakelijk zijn.

Met het aspect water is voldoende rekening gehouden in voorliggend bestemmingsplan. Er zijn vanuit dit aspect geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

## 4.3 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

### 4.3.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een natuurgebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen (Natura2000-gebied). Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is het gebied "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux", dat is gelegen op ongeveer 580 meter ten zuidoosten van het plangebied (waterloop de Tongelreep, ten zuiden van de Koningin Wilhelminalaan). De Tongelreep direct ten (noord)oosten van het plangebied is het dichtstbijzijnde stukje Natuurnetwerk Nederland (zoals deze is begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant in de Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant).

#### *Natuurnetwerk Nederland*

Vanwege de ligging nabij Natuurnetwerk Nederland heeft een Effectenanalyse Natuurnetwerk Nederland (incl. Natura 2000) plaatsgevonden. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit de rapportage volgt dat het beleid van het Natuurnetwerk Nederland, inclusief Natura 2000-gebied, de uitvoering van het plan niet in de weg staat, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Voor deze voorwaarden wordt verwezen naar de bijlage. Voor zover het om ontwerpvoorwaarden gaat is hiermee reeds rekening gehouden. Voor zover het om voorwaarden in de uitvoeringsfase gaat, zal hiermee rekening worden gehouden tijdens de uitvoering van het project.

#### *Natura 2000*

Directe negatieve effecten van dit project op bovengenoemd Natura2000-gebied zijn gelet op de afstand van het projectgebied tot aan dit natuurgebied niet te verwachten. Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om die reden is voor dit bestemmingsplan een stikstofdepositieberekening gemaakt, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Uit de verschilberekeningen met AERIUS Calculator voor de realisatie- en gebruiksfase blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekening zijn significant negatieve effecten op Natura2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

### 4.3.2 Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- Paragraaf 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- Paragraaf 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Paragraaf 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

#### *Ecologische quickscan*

Voor dit bestemmingsplan is een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van flora en fauna in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Uit de quickscan blijkt dat in de omgeving verschillende beschermde diersoorten zijn aangetoond en/of hier kunnen worden verwacht. Negatieve effecten op beschermde plant- en diersoorten als gevolg van de beoogde ingrepen kunnen daardoor op voorhand niet worden uitgesloten.

Voor het onderdeel soortbescherming is daarom nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde vogels (huismus, gierzwaluw, ransuil), grondgebonden zoogdieren (kleine marters, steenmarter, bever), amfibieën (vleermuizen, alpenwatersalamander, boomkikker, kamsalamander, knoflookpad, rugstreppad) en ongewervelden (teunisbloempijlstaart). Het rapport van dit nader onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De onderzoeksresultaten volgen hieronder.

#### *Ecologisch nader onderzoek*

Uit het nader onderzoek is naar voren gekomen dat de volgende soorten geen leef- of verblijfplaats binnen het plangebied hebben: huismus, gierzwaluw, ransuil, bosuil, kleine marterachtigen, alpenwatersalamander, kamsalamander, boomkikker, rugstreppad, knoflookpad, teunisbloempijlstaart. Wel zijn de volgende beschermde natuurwaarden vastgesteld in het plangebied:

- **Bever:** De bever leeft in de Tongelreep die grenst aan het plangebied en maakt gebruik van de oevers die vallen binnen de begrenzing van het plangebied.
- **Steenmarter:** De steenmarter is veelvuldig op camera vastgelegd. Het plangebied is onderdeel van het leefgebied van de steenmarter. Mogelijk heeft de steenmarter een verblijfplaats binnen het plangebied. Er werden enkele malen prooi-resten binnen het plangebied aangetroffen.
- **Vleermuizen:** Er bevinden zich twee zomerverblijfplaatsen en twee zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in de woning binnen het plangebied. Er werden geen verblijfplaatsen van andere vleermuissoorten en geen kraamverblijven van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Het plangebied fungeert niet als essentieel foerageergebied of als vliegroute voor vleermuizen. Wanneer er tijdens de werkzaamheden overdag wordt gewerkt en eventuele verlichting tijdens de aanleg- en gebruiksfase niet wordt gericht op de Tongelreep en omliggende groenstructuren, wordt er geen negatief effect op foeragerend en langsvliegende vleermuizen verwacht.

Middels het planvoornemen kunnen de verblijfplaatsen van vleermuizen en de steenmarter niet onaangetast en onverstoord blijven en kunnen dieren gewond raken en gedood worden. Zodoende dient een ontheffing op de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden en dienen maatregelen te worden getroffen om een negatief effect op deze soorten te beperken dan wel te verzachten.

In verband met de aanwezigheid van het leefgebied van de bever dient er gewerkt te worden buiten de kwetsbare periode van de bever (dus niet in de periode van mei tot en met augustus) en dient de oever en watergang onaangetast te blijven. Wanneer dit niet mogelijk is, is een ontheffingstraject ook voor de bever noodzakelijk.

Gelet op het voorgaande is een ontheffing van de Wet natuurbescherming benodigd. Op 7 november 2023 is hiervoor een aanvraag gedaan bij het bevoegd gezag, Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Brabant. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming kan niet verleend worden wanneer er onvoldoende maatregelen genomen worden om de beschermde natuurwaarden te behouden in het projectgebied. Daarom is voor de aanvraag een Activiteitenplan opgesteld, dat als



---

bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Binnen het activiteitenplan wordt voldoende rekening gehouden met beschermde natuurwaarden en er is een plan opgesteld voor tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis en de steenmarter. Op 20 december 2023 heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant ontheffing verleend. De ontheffing is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

### **4.3.3 Zorgplicht**

Voor alle soorten en gebieden geldt de algemene zorgplicht. De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wnb. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

### **4.3.4 Conclusie**

Het project heeft geen nadelige effecten voor beschermde natuurgebieden. In het kader van soortenbescherming is voor het uitvoeren van werkzaamheden een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk ten aanzien van het aantasten van vaste verblijf- en nestplaatsen en het verstoren van de aanwezige beschermde diersoorten. Deze ontheffing is inmiddels verleend. Het aspect soortenbescherming staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

## **4.4 Verkeer en parkeren**

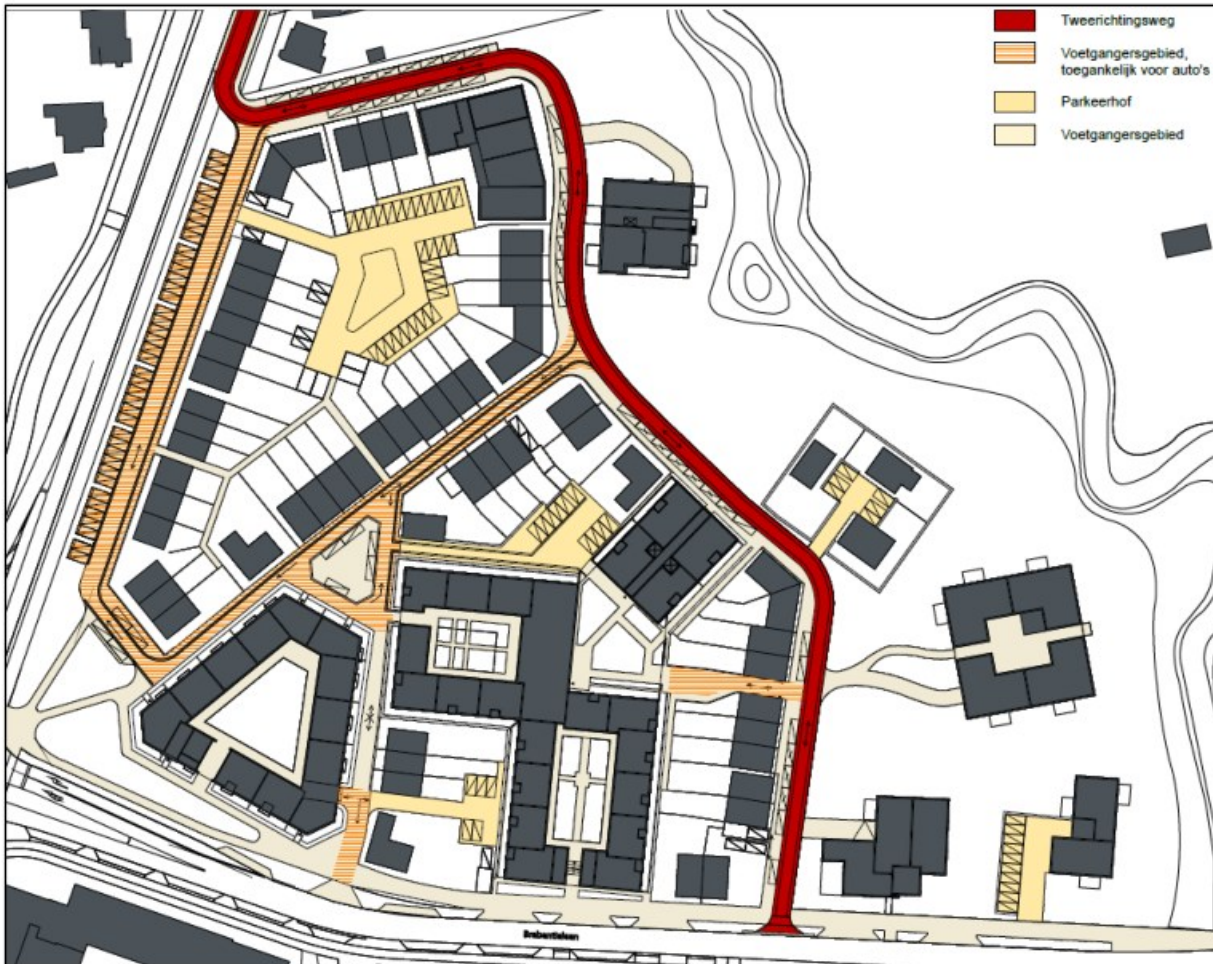
### **4.4.1 Verkeer**

Voor de ontsluiting van het perceel wordt gebruik gemaakt van de bestaande wegenstructuur binnen het voormalige Brabantierrein. Bij het ontwerp van die wegenstructuur is immers al rekening gehouden met de derde fase, waarvoor voorliggend bestemmingsplan het juridisch-planologisch kader zal vormen. Onderstaande afbeelding geeft weer hoe de wegenstructuur (inclusief langzaamverkeerverbindingen oorspronkelijk voorzien zijn).

Voor dit bestemmingsplan is vooral de rood gemarkeerde weg (Blikslagerij) op de planfacetkaart van belang. Deze weg vormt namelijk de belangrijkste ontsluitingsroute voor gemotoriseerde verkeer voor het gehele Brabantierrein. Bij het ontwerp van de verkeersstructuur binnen het voormalige Brabantierrein is rekening gehouden met de volledige transformatie van het Brabantierrein naar woonbuurt. Een groot deel van de wegenstructuur is ook daadwerkelijk gerealiseerd en opgewaarderd tijdens het woonrijp maken. Een groot deel van straat Blikslagerij heeft deze opwaardering nog niet gehad en is dus in feite nog een bouwstraat.

Naar aanleiding van onder andere de wensen van huidige bewoners van het Brabantierrein is ervoor gekozen om meer afstand te creëren tussen de bestaande woningen en het nieuwe woonblok (meest zuidelijk gelegen). Als gevolg daarvan wordt ook de straat Blikslagerij omgelegd en zal deze wat meer naar het oosten aansluiten op de Brabantialaan. De nieuwe aansluiting op de Brabantialaan vindt plaats ter hoogte van de Anna Paulownalaan. Door aansluiting van de Blikslagerij te combineren met de kruising van de Brabantialaan met de Anna Paulownalaan wordt een conflictpunt opgeheven, wat een positieve bijdrage levert aan de verkeersveiligheid.

De beoogde nieuwe woonblokken worden allen via de Blikslagerij ontsloten. Ontsluiting zal verder plaatsvinden via de parallelweg van de Eindhovenseweg in noordelijke richting (Eindhoven / rijksweg A2) en via de Brabantialaan in alle richtingen (oostelijk via Sophiastraat richting Ekenrooi, westelijk via Raadhuisstraat richting Waalre, zuidelijk via Eindhovenseweg richting Valkenswaard en noordelijk via Eindhovenseweg richting Eindhoven / rijksweg A2).

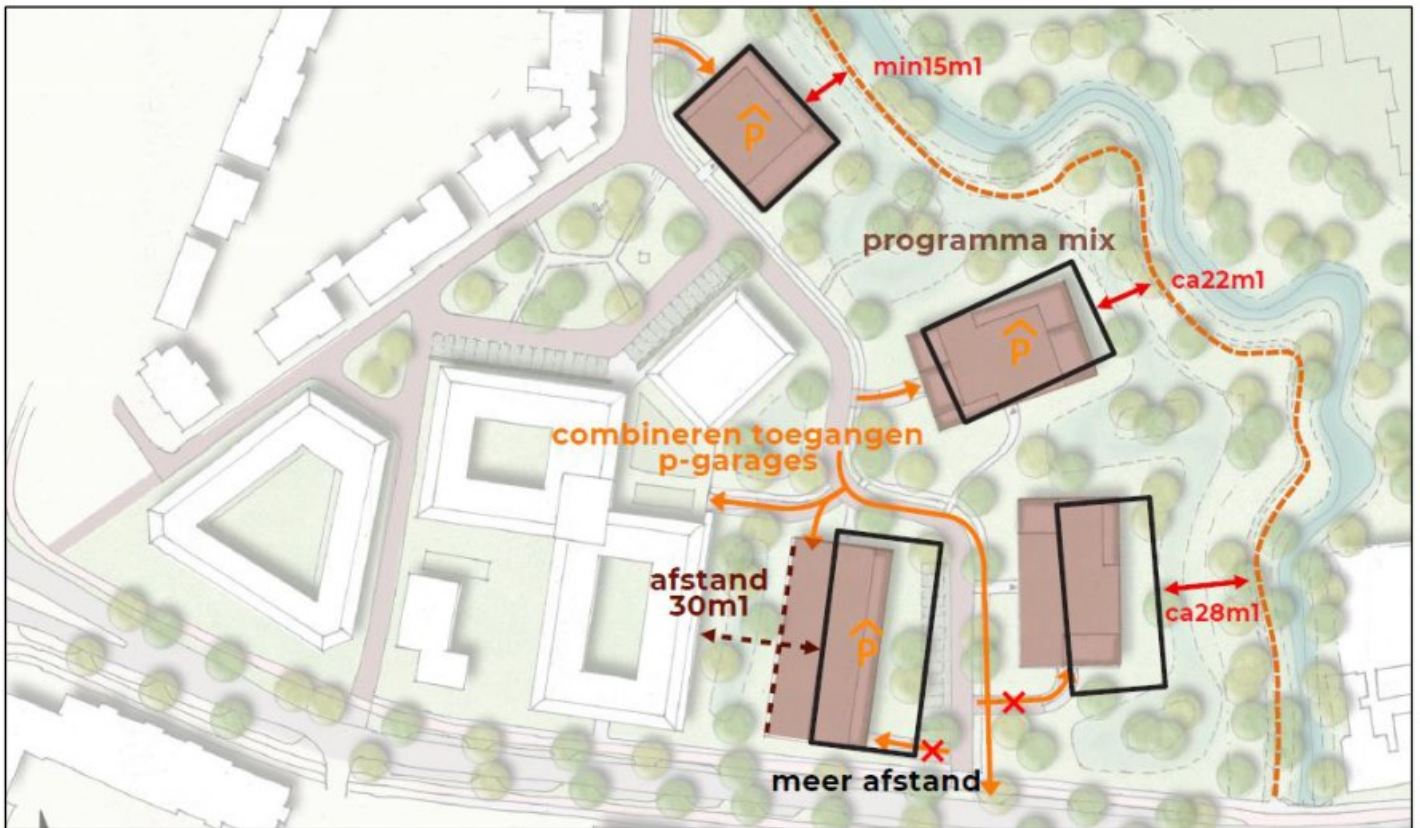


Planfacetkaart: Wegen, straten en paden Brabantiaterrein (Bron: Mulleners + Mulleners Architecten, d.d. 31 augustus 2011)

Programma beoogde situatie			CROW-publicatie 381		Weekdaggemiddelde		Werkdaggemiddelde	
# Woningtype	Aantal	Eenheid	Funciesoort	Norm	Aantal	Eenheid	Aantal	Eenheid
A Appartementen: Vrije sector	16	woningen	Huur, appartement, duur	6,4	102,4	mvt/etmaal	113,7	mvt/etmaal
B Appartementen: Vrije sector	17	woningen	Huur, appartement, duur	6,4	108,8	mvt/etmaal	120,8	mvt/etmaal
C Appartementen: Middenhuur	34	woningen	Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	4,5	153	mvt/etmaal	169,8	mvt/etmaal
D Appartementen: Sociale huur	49	woningen	Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	4,5	220,5	mvt/etmaal	244,8	mvt/etmaal
<i>Totaal</i>	<i>116</i>	<i>woningen</i>		<i>Totaal</i>	<i>584,7</i>	<i>mvt/etmaal</i>	<i>649,0</i>	<i>mvt/etmaal</i>

In bovenstaande tabel is aan de hand van actuele kencijfers verkeersgeneratie van kennisplatform CROW (publicatie 381) doorgerekend wat ten opzichte van de huidige situatie de toevoeging aan motorvoertuigbewegingen zal zijn. Daarbij is uitgegaan van gebiedstype 'rest bebouwde kom', stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en de maximale norm. De Bliklagerij, Brabantialaan en Eindhovenseweg hebben voldoende capaciteit en profiel om deze toename aan motorvoertuigbewegingen te verwerken.



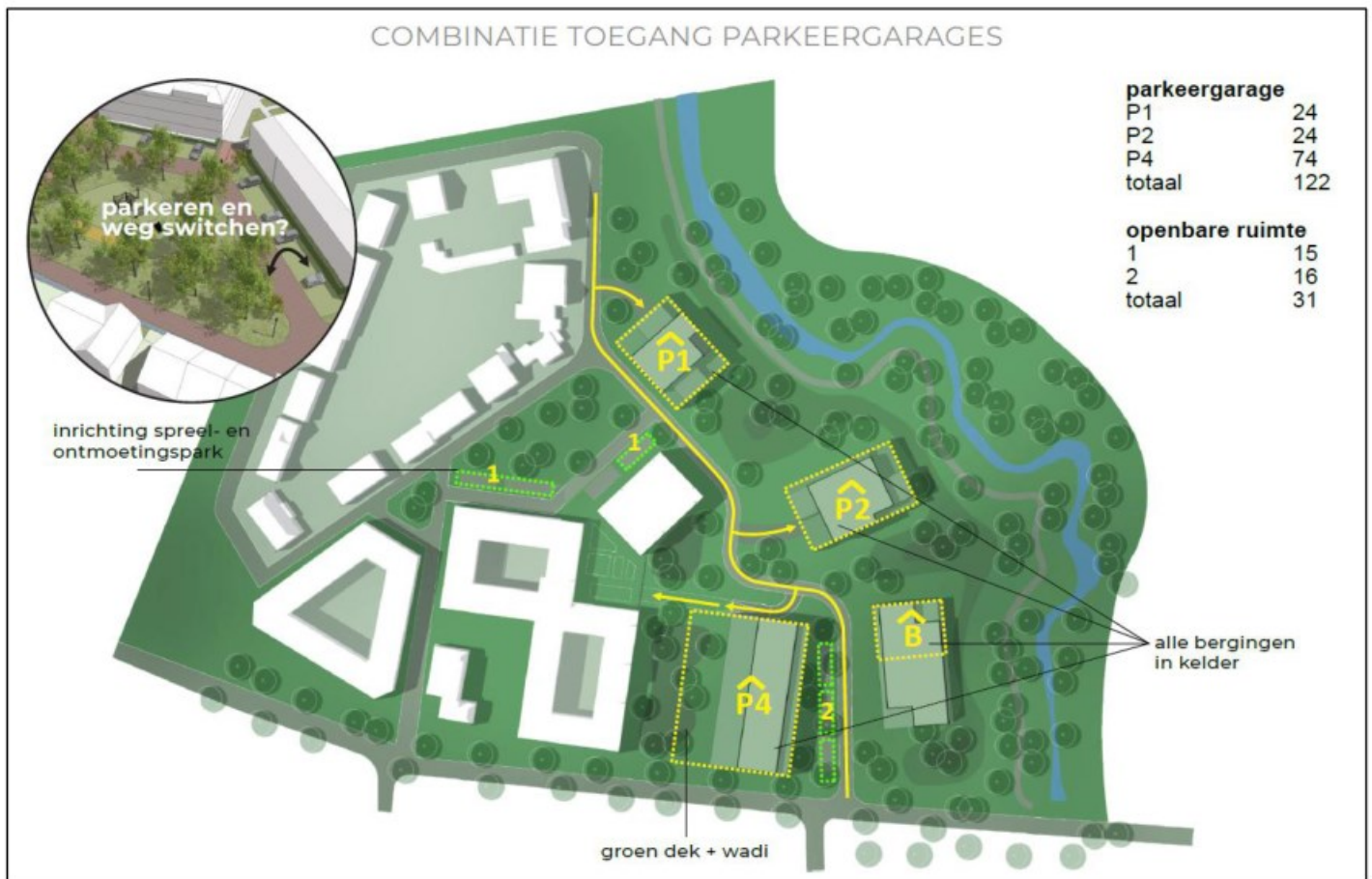


Indicatief stedenbouwkundig ontwerp met het opgeschoven zuidelijke woonblok en het omleggen van de straat Blikslagerij

#### 4.4.2 Parkeren

De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de Nota Parkeernormen gemeente Waalre (op het moment van schrijven nog niet vastgesteld, maar naar verwachting wordt die Nota eerder vastgesteld dan voorliggend bestemmingsplan). Volgens deze nota liggen de vier woonblokken op de grens met en net buiten de zone 'Centrum'. Zodoende zijn de kengetallen van het gebiedstype 'Rest bebouwde kom' op dit plan van toepassing. In navolgende tabel is de parkeerbehoefte voor dit bestemmingsplan berekend. Uit de tabel kan worden opgemaakt dat er 130 parkeerplaatsen nodig zijn, waarvan er in totaal 35 in beschikbaar moeten zijn voor bezoekersparkeren.

Programma toekomstige situatie			Nota Parkeernormen		Parkeerbehoefte		Bezoekersaandeel			
#	Woningtype	Aantal Eenheid	Funciesoort	Norm	Aantal	Eenheid	Norm	Eenheid	Aantal	Eenheid
1	Appartementen: Vrije sector	16 woningen	Huur, appartement, groot (> 75 m <sup>2</sup> )	1,4	22,4 pp.		0,3	pp. per woning	4,8 pp.	
2	Appartementen: Vrije sector	17 woningen	Huur, appartement, groot (> 75 m <sup>2</sup> )	1,4	23,8 pp.		0,3	pp. per woning	5,1 pp.	
3	Appartementen: Middenhuur	34 woningen	Huur, appartement, middel/klein (< 75 m <sup>2</sup> ) [incl. sociale huur]	1	34 pp.		0,3	pp. per woning	10,2 pp.	
4	Appartementen: Sociale huur	49 woningen	Huur, appartement, middel/klein (< 75 m <sup>2</sup> ) [incl. sociale huur]	1	49 pp.		0,3	pp. per woning	14,7 pp.	
		<i>Totaal</i>							<i>34,8 pp.</i>	
									<i>35 pp.</i>	



*Indicatief stedenbouwkundig ontwerp met voorziene parkeeroplossing*

In bovenstaande afbeelding is aangegeven op welke wijze de parkeeroplossing is voorzien. Samengevat gaat het om:

- Drie woonblokken worden voorzien van een parkeerkelder waar in totaal 122 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Blok 1 (noordwesten) heeft een parkeerbehoefte van 24 parkeerplaatsen en krijgt een parkeerkelder met 23 parkeerplaatsen;
- Blok 2 (noordoosten) heeft een parkeerbehoefte van 24 parkeerplaatsen en krijgt een parkeerkelder met 24 parkeerplaatsen;
- Blok 3 (zuidoosten) heeft een parkeerbehoefte van 34 parkeerplaatsen. Dit woonblok krijgt geen parkeerkelder, maar is voor parkeren deels (25 parkeerplaatsen) toegewezen op de parkeerkelder onder blok 4. De overige 9 parkeerplaatsen komen beschikbaar in de openbare ruimte. Met haaksparkeren aan de straat Blikslagerij worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd.
- Blok 4 (zuidwesten) heeft een parkeerbehoefte van 49 parkeerplaatsen en krijgt een parkeerkelder met 74 parkeerplaatsen. Met het 'overschot' van 25 parkeerplaatsen kan een deel van de parkeerbehoefte van blok 3 worden opgevangen;
- In de openbare ruimte worden 31 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zijn beschikbaar voor bezoekersparkeren;
- In totaal worden 153 parkeerplekken gerealiseerd. Daarmee wordt ruimschoots aan de behoefte voldaan.

## 4.5 Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels of leidingen aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. De dichtstbijzijnde hoogspanningsverbinding ligt op ongeveer 700 meter ten noorden van het plangebied en betreft een ondergrondse 150Kv-verbinding. Gezien de ruimtelijke scheiding heeft deze geen invloed op het plangebied.





---

## 5. MILIEUASPECTEN

### 5.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historisch) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

#### *Historisch bodemonderzoek*

Op basis van historisch onderzoek is onderzocht of er mogelijk sprake kan zijn van bodemverontreiniging en is bepaald of het uitvoeren van een actualiserend of nader bodemonderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging die een belemmering vormt voor het planvoornemen. Zodoende is er aanleiding tot het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek.

#### *Milieuhygiënisch onderzoek*

Vanwege de conclusies uit het historisch bodemonderzoek is milieuhygiënisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De doelstellingen van het onderzoek zijn meerledig:

- Bodemkwaliteit vaststellen in verband met herontwikkeling en wijziging gebruik;
- Waterbodemkwaliteit en hergebruiksmogelijkheden van de te baggeren waterbodem vaststellen;
- Bepalen hergebruiksmogelijkheden van het vrijkomende asfalt;
- Indicatief bepalen van de hergebruiksmogelijkheden van de puinverharding (inclusief asbest)
- Indicatief bepalen van de hergebruiksmogelijkheden van de fundering (inclusief asbest);

Met het milieutechnisch onderzoek is de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) voldoende geactualiseerd. Wel komt uit het onderzoeksrapport naar voren dat de onderzoeksresultaten voornamelijk een belemmering vormen voor de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie. Bij de voorgenomen herontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de gevallen van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen in de grond en het grondwater. Tevens dient rekening te worden gehouden met de grondwaterverontreiniging met VOCl die zich tot de locatie heeft verspreid. Geadviseerd wordt om contact op te nemen met de provincie Noord-Brabant, om zo op de hoogte te blijven van de voortgang en de resultaten van het onderzoek hiernaar. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de voorgenomen ontwikkelingen een saneringsplan op te stellen en ter goedkeuring voor te leggen aan het bevoegd gezag Wbb.

#### *Saneringsplan*

Vanwege de resultaten van het milieuhygiënisch onderzoek is een deelsaneringsplan opgesteld. Dit saneringsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Aanleiding voor het opstellen van een deelsaneringsplan is de voorgenomen sanering van het van het geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen en VOCl binnen een deel van het plangebied. Doel van het deelsaneringsplan is het uitwerken van de saneringsdoelstelling en de uit te voeren werkzaamheden van de sanering, op zodanige wijze dat met de betrokken partijen overeenstemming kan worden bereikt over de uitvoering ervan. Vóór aanvang van de sanering dient het saneringsplan ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegde gezag inzake de Wet bodembescherming, in dit geval de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB).

#### *Conclusie*

De bodemkwaliteit is met het historisch bodemonderzoek en navolgend milieuhygiënisch onderzoek in voldoende mate vastgesteld. Uit het milieuhygiënisch onderzoek zijn gevallen van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen en VOCl in de grond en het grondwater gebleken. Sanering is nodig voordat het plan voor de beoogde functies in gebruik kan worden genomen. Voor de sanering is een deelsaneringsplan opgesteld. Na uitvoering van de saneringswerkzaamheden conform dit saneringsplan is de bodemkwaliteit geschikt voor het beoogde gebruik.



## 5.2 Geluid

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

### *Wegverkeerslawaai*

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

De woningen die met dit plan mogelijk worden gemaakt zijn geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder en liggen geheel of gedeeltelijk binnen de geluidzone van de Eindhovenseweg, Brabantialaan en Sophiastreet. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai van deze wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook andere nabijgelegen niet-gezoneerde wegen in het onderzoek betrokken. De onderzoeksresultaten zijn gerapporteerd en als bijlage opgenomen bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

### Hogere waarden

Een hogere waarde is nodig voor de appartementen door het wegverkeersgeluid afkomstig van de Brabantialaan. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 59 dB. Maatregelen worden niet doelmatig geacht. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht.

### Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)

De gecumuleerde geluidbelasting bij het appartementencomplex bedraagt ten hoogste 64 dB ter plaatse van de zuidelijke gevel van blok vier op de eerste verdieping. De vereiste karakteristieke geluidwering  $G_{a,k}$  bedraagt dan maximaal  $64 - 33 = 31$  dB. Het bevoegd gezag zal ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning bepalen of er nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels dient te worden gedaan.

### Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt. De cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

### *Industrie- en spoorweglawaai*

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de buurt van een wettelijke geluidzone van een spoorweg of gezoneerd bedrijventerrein. Het plan ondervindt dan ook geen belemmeringen wegens industrie- en spoorweglawaai.

### *Conclusie*

De aspecten wegverkeer-, industrie- en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

## 5.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16

van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

### **Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)**

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

### **Beoordeling plan**

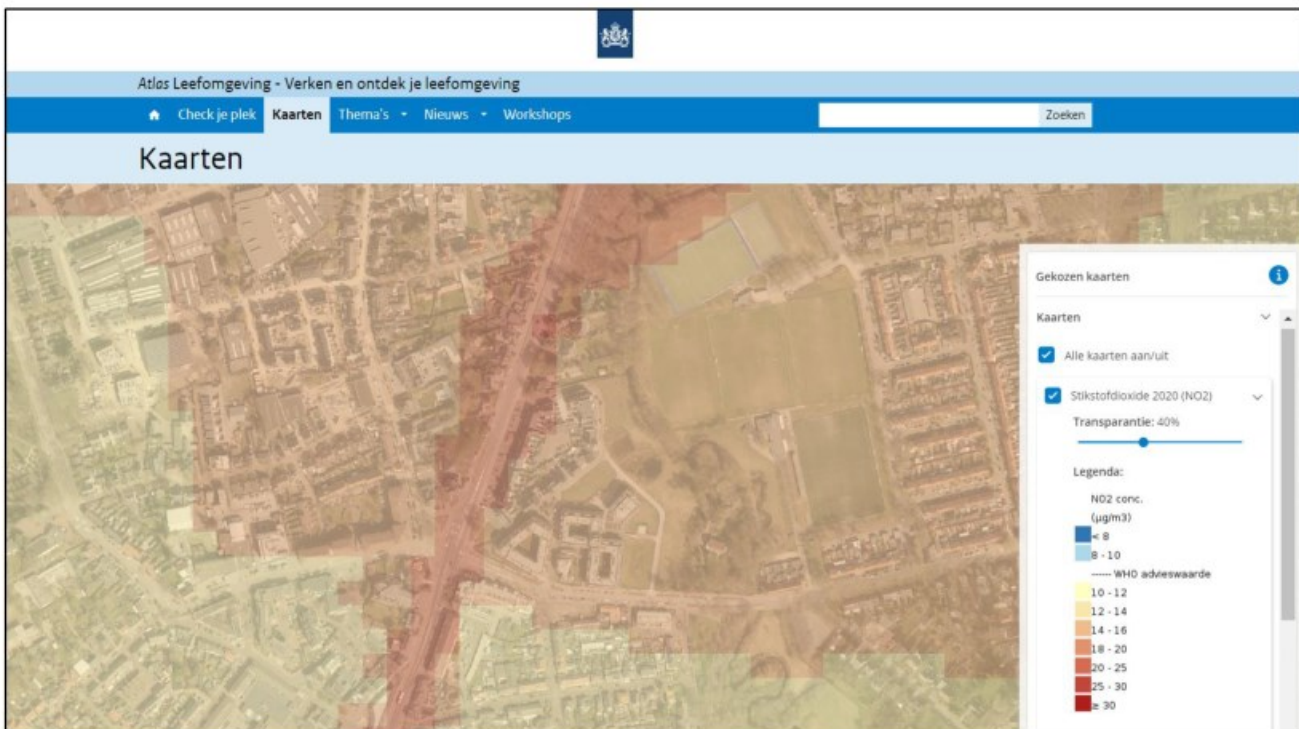
Zowel gezien de aard van de ontwikkeling als de oppervlakte en het aantal woningen valt dit project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend. Bovendien wordt met dit bestemmingsplan geen gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Het is dan ook niet nodig om een luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel nog worden beoordeeld of ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Met behulp van de kaarten 'Stikstofdioxide 2020 (NO<sub>2</sub>)', 'Fijn Stof 2020 (PM<sub>10</sub>)' en 'Fijn Stof 2020 (PM<sub>2,5</sub>)' van RIVM, te raadplegen in de Atlas Leefomgeving, kunnen de concentraties stikstof (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) in beeld worden gebracht voor rekenpunten nabij het projectgebied. In onderstaande afbeelding is dit in beeld gebracht voor de concentratie NO<sub>2</sub>.

Uit de kaarten Atlas Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van het projectgebied de luchtkwaliteit zich ruimschoots onder de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (beiden 40 µg/m<sup>3</sup>) en PM<sub>2,5</sub> (25 µg/m<sup>3</sup>) bevindt. Zodoende kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat gelet op de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.





*Uitsnede van de kaart 'Stikstofdioxide 2020 (NO2)' (RIVM) uit de Atlas Leefomgeving.*

## 5.4 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is. Een richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van een inrichting (het terrein of perceel van een functie met een richtafstand) tot aan de gevel van een gevoelig of kwetsbaar object.

De VNG-publicatie maakt onderscheid tussen de omgevingstypen "Rustige woonwijk / rustig buitengebied" en "Gemengd gebied". Over een "Rustige woonwijk/rustig buitengebied" wordt in de VNG-publicatie het volgende opgemerkt:

*"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 en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfunctie) is weinig verstoring voor verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."* (zie p. 29 van de VNG-publicatie)

Over "Gemengd gebied" wordt in de VNG-publicatie opgemerkt:

*"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 kleine richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."* (zie p. 30 van de VNG-publicatie)

---

In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een "Gemengd gebied", de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Bij de beoordeling binnen welk omgevingstype gebied de beoogde woningen liggen, dient volgens vaste jurisprudentie te worden gekeken naar de feitelijke situatie ter plaatse. Tevens wordt gekeken naar de planologische situatie.

### **Gebiedstypering**

Het plangebied ligt niet naast hoofdinfrastructuur. In de omgeving van het plangebied komen zowel feitelijk als planologisch hoofdzakelijk woonfuncties voor. Pas wat verder richting het zuidwesten neemt de functiemening toe. Zodoende kan het plangebied en de directe omgeving het beste worden getypeerd als het gebiedstype "Rustige woonwijk".

### **Beoordeling plan**

Dit plan voorziet in de ontwikkeling van vier woongebouwen met in totaal 116 appartementen. Er worden geen functies mogelijk gemaakt die milieuhinder voor de omgeving veroorzaken en waarvoor zodoende een richtafstand voor milieuzo-nering moet worden aangehouden. In de omgeving van het plangebied komen dergelijke functies wel voor. Hierna wordt ingegaan op de meest relevante locaties.

#### Sportpark Aalstervelden

Ten noordoosten van het plangebied ligt een sportpark met hockey- en voetbalvelden. Het gaat om een veldsportcomplex (met verlichting) (SBI2008-code 931) met een richtafstand van 50 meter vanwege geluid. Het meest noordelijke woonblok ligt op een afstand van 30 meter ten opzichte van de dichtstbijzijnde sportvelden. Geluid van verkeer (ontsluiting en toevoer) is binnen de richtafstand niet aan de orde. De grootste bron is echter stemgeluid op het moment dat er op de velden wordt getraind of wedstrijden worden gespeeld. In dat kader is het goed om te vermelden dat de wetgever in het Activiteitenbesluit milieubeheer (artikel 2.18 lid 1) expliciet heeft bepaald het stemgeluid van bezoekers op het open terrein van een inrichting voor sport- of recreatieactiviteiten buiten beschouwing dient te blijven. Gelet op deze omstandigheid en de ruimtelijke scheiding (30 meter) door een zone beschermde natuur (NNB) met opgaande beplanting wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen aanvaardbaar geacht.

Naast geluid speelt ook licht een rol, aangezien de velden zijn voorzien van lichtmasten. In dit geval gaat het om LED-armaturen. Dergelijke lampen kunnen, in tegenstelling tot ander soort lampen, beter op de velden worden gericht waardoor minder lichtuitstraling richting de omgeving plaatsvindt. Gelet op deze omstandigheid en de ruimtelijke scheiding (30 meter) door een zone beschermde natuur (NNB) met opgaande beplanting wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen aanvaardbaar geacht.

#### Anna Paulownalaan 4, Aalst

Op deze locatie is een fysiotherapiepraktijk gevestigd (Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven; SBI2008-code 8621, 8622, 862). Een dergelijke functie heeft een richtafstand van 10 meter voor geluid. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

De locatie heeft de bestemming 'Maatschappelijk' die ook andere maatschappelijke functies toestaat. Het gaat dan om functies met een richtafstand van ten hoogste 30 meter vanwege geluid. Ten aanzien van het vestigen van dergelijke activiteiten kan worden opgemerkt dat weliswaar niet aan de richtafstand wordt voldaan (ongeveer 20 meter tot het plangebied), maar dat omliggende bestaande woningen rondom de Maatschappelijke bestemming veelal maatgevend zullen zijn aangezien deze woningen op een veel kleinere afstand van de maatschappelijke bestemming staan (ongeveer 0 tot 5 meter) dan de dichtstbijzijnde woning die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt.

#### Brabantiaalaan 28a, Aalst

Op deze locatie is een aannemersbedrijf gevestigd (Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m<sup>2</sup>; SBI2008-code 41, 42, 43). Een dergelijke functie heeft een richtafstand van 10 meter voor stof en gevaar en 30 meter vanwege geluid. Binnen



---

de ter plaatse geldende bestemming 'Bedrijf-1' zijn ook andere bedrijven van milieucategorie van 1 of 2 en kantoren/dienstverlening toegestaan, waaronder het bedrijfsverzamelgebouw dat binnen hetzelfde bestemmingsvlak aanwezig is. Het gaat dan om functies met een richtafstand van ten hoogste 30 meter vanwege geluid. Ten aanzien van het vestigen van dergelijke activiteiten kan worden opgemerkt dat weliswaar niet aan de richtafstand wordt voldaan (ongeveer 20 meter tot het plangebied), maar dat omliggende bestaande woningen rondom de bedrijfsbestemming veelal maatgevend zullen zijn aangezien deze woningen op een veel kleinere afstand van de bedrijfsbestemming staan (ongeveer 0 tot 5 meter) dan de dichtstbijzijnde woning die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt.

#### Overigen

Hierboven zijn de activiteiten beschreven die het meest relevant zijn vanwege milieuzonering. Andere functies in de omgeving liggen op voldoende ruimtelijke scheiding van de nieuwe woningen.

#### **Conclusie**

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

## **5.5 Externe veiligheid**

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

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

#### **Wettelijk kader**

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

#### Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de  $10^{-6}$  contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de  $10^{-6}$  contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

#### Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

### **Beoordeling plan**

Op basis van de Risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is onder andere bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen of risicovolle inrichtingen die vanwege externe veiligheid relevant zijn voor dit plan. Wel is het plangebied gelegen binnen 750 tot 950 meter van de rijksweg A2/A67/N2. Dit is een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor dit plangebied is wegvak B104 (A2/A67: afrit 33 (Waalre) - Knp. Leenderheide) van belang voor dit plan. Dit wegvak heeft een plaatsgebonden risicocontour (PR  $10^{-6}$  per jaar) van 43 meter en een plasbrandaandachtsgebied (30 meter), die beiden niet tot over het plangebied reiken. Omdat het plangebied zich niet binnen 200 meter van de transportroute bevindt, is geen berekening van het groepsrisico nodig. Wel bevindt het plangebied zich binnen het invloedsgebied van brandbare stoffen (stofgroep GF3). Op basis van artikel 7 van het Bevt dient daardoor inzicht te worden gegeven in de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hiervoor wordt verwezen naar verderop in deze toelichting.

### **Verantwoording groepsrisico**

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een transportroute (riksweg A2/A67) waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Zodoende is een beperkte verantwoording van het groepsrisico benodigd.

### **Bepaling scenario**

Voor dit bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de volgende twee scenario's:

- **BLEVE-scenario:**  
Dit scenario is aan de orde bij een ongeval met brandbare gassen, waarbij deze brandbare gassen tot ontploffing (BLEVE) komen en een druk- en hittegolf veroorzaken.
- **Toxisch scenario:**  
Dit scenario is aan de orde bij een ongeval met (zeer) toxische vloeistoffen en toxische gassen. Bij een dergelijk ongeval bestaat het gevaar dat zich een toxische wolk ontwikkelt, waardoor personen in de omgeving van het incident schadelijke stoffen kunnen inademen.

### **Bestrijdbaarheid**

Dit aspect dient enerzijds te worden beoordeeld op de bestrijdbaarheid van het te bestrijden rampscenario en anderzijds op de inrichting van de omgeving om bestrijding te faciliteren.

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Bij een ongeval met brandbare gassen ligt dit anders. Tegen de warmtestraling en de overdrukeffecten van een BLEVE zijn moeilijk maatregelen te nemen. Over het algemeen is het zo dat een dergelijk ongeval tot geruime tijd na het incident lastig te beheersen is.

De mate waarin uitvoering kan worden gegeven aan de benodigde aanpak hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen). De bestrijdbaarheid moet in dit geval dan ook vooral gezocht worden in de bereikbaarheid van de rijksweg en het plangebied om bestrijding te faciliteren.

Om de bluswaterbehoefte te bepalen wordt aansluiting gezocht bij de 'Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen'. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst aan deze beleidsregels zodat bij calamiteiten een goede bereikbaarheid is gegarandeerd en voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn.



## Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het plangebied is goed. Het terrein is vanuit meerdere windrichtingen te bereiken over wegen met voldoende profiel en capaciteit. Hierdoor kunnen aanwezigen het plangebied goed ontvluchten (van de risicobron weg).

## Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten.

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeursscenario. Op een grotere afstand van de risicobron kunnen mensen bij een tijdige waarschuwing het gebied op tijd ontvluchten. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang. In geval van een calamiteit met toxische stoffen is het van belang dat de bebouwing bescherming biedt. Door het aanhouden van de thermische isolatievereisten uit het Bouwbesluit en het kunnen afschakelen van de mechanische ventilatie, wordt de schuilmogelijkheid in de woning geoptimaliseerd.

Bij ongevallen met brandbare gassen is er niet (koude BLEVE) of nauwelijks (warme BLEVE) een vooraankondiging van het ongeval. Personen in gebouwen op een afstand kleiner dan 150 meter zijn ook binnen gebouwen onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Door een tijdige waarschuwing kunnen deze mensen proberen zo snel mogelijk afstand tot de risicobron te nemen. Het is zaak een veilige plek binnen de woning op te zoeken welke buiten het bereik van de glascherven ligt. Na afloop van de BLEVE dient het gebied ontvlucht te worden om de secundaire branden te ontkomen.

Wanneer vluchten een optie is, is het van belang om van de calamiteit af te vluchten. Dit is goed mogelijk in verschillende windrichtingen, bijvoorbeeld via de Brabantiaalaan en Eindhovenseweg of Raadhuisstraat in zuidwestelijke richting of via de Sophiastraat in (zuid)oostelijke richting.

Het programma omvat geen functies specifiek gericht op de langdurige aanwezigheid van grote groepen mensen met een verminderde zelfredzaamheid (zoals kinderen, ouderen). Het is van belang dat toekomstige bewoners en aanwezigen goed zijn of worden voorgelicht over wat te doen bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Gerichte risicocommunicatie met bewoners en andere aanwezigen (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied snel verloopt.

Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten) en op welke wijze hieraan invulling kan worden gegeven. Tot slot kan worden opgemerkt dat er voldoende mogelijkheden zijn om bij een calamiteit van de risicobron af te vluchten. Gelet op de betreffende risicobron is dat veelal in zuidelijke dan wel oostelijke of westelijke richting.

## **Veiligheidsregio**

Conform artikel 9 van het Bevt dient advies te worden gevraagd aan de veiligheidsregio in verband met de zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid. Gemeente Waalre valt binnen het werkveld van Veiligheidsregio Brabant Zuidoost (VRBZO). Daarom zal in het kader van de bestemmingsplanprocedure advies worden ingewonnen bij VRBZO.

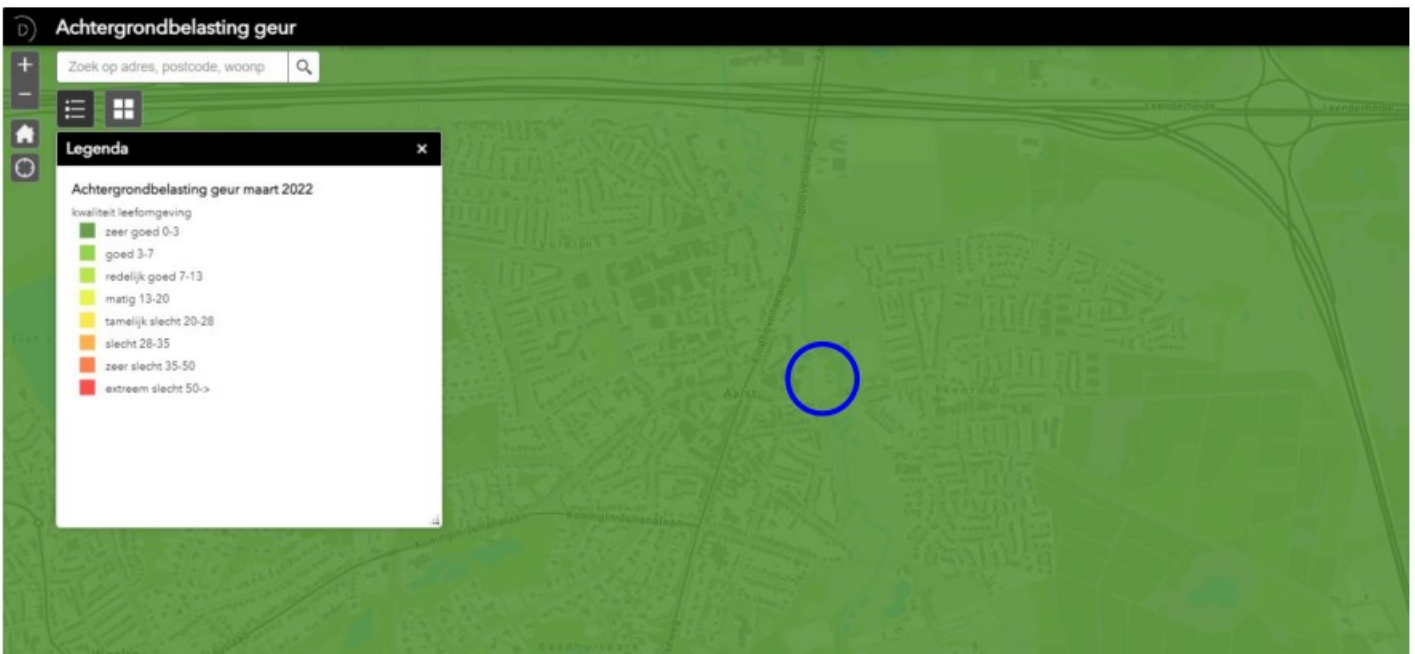
## **5.6 Geur en veehouderijen**

Voor de geurbeoordeling van agrarische bedrijven in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt een specifiek toetsingsregime. De Wgv schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten (zoals woningen) en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder,

omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. Voor wat betreft geurhinder en veehouderijen betekent dit enerzijds dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd ten opzichte van geurgevoelige objecten, anderzijds mogen veehouderijen en derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

### Beoordeling plan

Voor dit plan moet beoordeeld worden of ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en of de nieuwe woningen een belemmering opleveren voor agrarische bedrijven. Binnen een straal van een kilometer rondom het plangebied komen geen veehouderijen voor. Daarom is het onderdeel geur vanwege veehouderijen niet relevant voor dit project.



*Achtergrondbelasting Geur, met blauw omcirkeld het plangebied (Bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant)*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan op basis van de actuele kaart Achtergrondbelasting geur van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant worden geconcludeerd dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een zeer goede kwaliteit van de leefomgeving. Geur van veehouderijen vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

## 5.7 Gezondheid

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid en dat de ontwikkeling op de betreffende locatie verantwoord is gelet op het aspect gezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor in de omgeving van agrarische bedrijven. Het betreft specifiek de aspecten geitenhouderijen, endotoxinen en spuitzones. In deze paragraaf wordt het project aan deze aspecten getoetst.



### 5.7.1 Veehouderijen

Naar aanleiding van recente publicaties over mogelijke relaties tussen gezondheidsklachten en de aanwezigheid van veehouderijen is de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 opgesteld. Deze handreiking bevat een stappenplan dat in beginsel is bedoeld om toe te passen bij de ontwikkeling van een veehouderij. Uit onder andere paragraaf 3.2 van de Handreiking volgt echter dat het verstandig is om met behulp van dit stappenplan in te gaan op ruimtelijke plannen voor woningbouw (of andere gevoelige objecten) op veehouderijen in de omgeving. Het stappenplan vormt in dat geval een afwegingskader voor risico's vanwege veehouderijbedrijven in de omgeving van een dergelijk project.

#### *Beoordeling plan*

Het projectgebied is gelegen op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen een straal van een kilometer van het projectgebied komen geen veehouderijen voor. Een toets aan de hand van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 is dan ook niet nodig. Ook ligt het projectgebied niet binnen een zone van twee kilometer rondom een geitenhouderij. Het aspect gezondheid vanwege veehouderijen vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

### 5.7.2 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Als gevolg van die afweging kan het nodig zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen gevoelige functies zoals woningen en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. In de directe omgeving van het projectgebied liggen echter geen gronden met een agrarische bestemming en/of waar mogelijk sprake is van een spuitzone. Spuitzones vormen dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan.

## 5.8 Milieueffectrapportage


Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekking in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een bestemmingsplan:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

#### *Beoordeling plan*

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, is artikel 3.1.6, tweede lid, Bro niet van toepassing. Bij het beoordelen of iets wel of geen stedelijk ontwikkelingstraject is, moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het plan. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant.



In dit geval gaat het woningbouw (116 appartementen) op een inbreidings- / herstructureringslocatie (bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied). Het planvoornemen valt ver beneden de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha. Echter, gezien de lokale impact van dit plan is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. In de aanmeldnotitie is geconcludeerd dat het project geen belangrijke nadelige gevolgen heeft op het milieu. Op basis van de aanmeldnotitie is geen milieueffectrapportage noodzakelijk. De aanmeldnotitie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.





## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

#### 6.1.1 Exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente is hiertoe verplicht wanneer er sprake is van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

#### *Beoordeling plan*

De bouw van een of meerdere woningen is een bouwplan in de zin van het Bro. De gemeente Waalre is een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro aangaan met de ontwikkelende partij. In deze anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken opgenomen over (het verhaal van) te maken kosten. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd en het stellen van locatie-eisen middels een exploitatieplan niet nodig. Door de beperkte omvang van het plan is het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig.

Gelet op het voorgaande kan voor dit bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

#### 6.1.2 Planschade

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. Indien het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

#### *Beoordeling plan*

In vorige paragraaf is aangegeven dat gemeente Waalre met de initiatiefnemer een overeenkomst is aangegaan. In deze overeenkomst is ook de eventuele planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. Daarmee is verzekerd dat initiatiefnemer volledig verantwoordelijk is voor de tegemoetkoming in schade, die ontstaan is als gevolg van dit plan.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer is in 2019 gestart met de ontwikkeling van het Brabantia-terrein fase 3. In de periode vanaf dat moment tot aan het ontwerpbestemmingsplan hebben diverse overleg- en participatiemomenten plaatsgevonden. Een uiteenzetting van die momenten is opgenomen in het participatieplan dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Daarbij is ook aangegeven op welke wijze de vier klankbordvergaderingen hebben bijgedragen aan de totstandkoming van het ontwerp, dat vervolgens in voorliggend bestemmingsplan juridisch is verankerd.

Daarnaast kan worden vermeld dat omwonenden per brief op de hoogte worden gehouden van de voortgang van het project. In februari 2023 is men op de hoogte gesteld dat een bestemmingsplan wordt voorbereid.





### **6.2.2    Inspraakprocedure**

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het plan aan Waterschap De Dommel, provincie Noord-Brabant en Veiligheidsregio Zuidoost-Brabant toegestuurd in het kader van het wettelijk vooroverleg. Met name met het waterschap heeft in het voortraject doorlopend overleg plaatsgevonden. Het plan is dan ook in afstemming met het waterschap tot stand gekomen. In het wettelijk vooroverleg heeft het waterschap opgemerkt dat het grondwaterbeschermingsgebied niet op de verbeelding en in de regels was opgenomen. Het voorontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast. Verder is wettelijk vooroverleg positief doorlopen. Het overleg heeft niet geleid tot aanpassingen.

### **6.2.3    Zienswijzenprocedure**

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd, na voorafgaande publicatie in het lokale huis-aan-huisblad, het Gemeenteblad op de website van gemeente Waalre. Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en analoog op het gemeentehuis, en kon een ieder zijn of haar zienswijzen op het plan kenbaar maken.

Alleen provincie Noord-Brabant heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid zienswijzen op het plan kenbaar te maken. De provincie geeft aan dat in de toelichting een berekening ontbreekt waaruit blijkt dat voldoende wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze berekening is alsnog in paragraaf 3.2.2 van deze toelichting toegevoegd en heeft niet geleid tot aanpassing van het juridisch bindende deel (regels en verbeelding) van dit bestemmingsplan.

---

## 7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 7.1 Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Brabantiapark' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Brabantiapark'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0866.BP00215-0301.

### 7.2 Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

### 7.3 Toelichting op de regels

#### 7.3.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

#### 7.3.2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingmogelijkheden vermeld.

#### *Groen*

De structurele groenvoorzieningen zijn bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn tevens speelvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan. Er zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan. De hoogte en oppervlakte zijn in de regels weergegeven. Daarnaast zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarvoor in de regels maximale hoogtes zijn weergegeven. In het bijzonder zijn ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van aangrenzende woonbebouwing toegestaan, zoals trappen en hellingenbanen. Ten slotte is binnen de aanduiding 'ontsluiting' de entree van een parkeergarage voor gemotoriseerd verkeer toegestaan, waaronder de hellingbaan waarmee auto's de parkeergarage kunnen bereiken.

#### *Natuur*

De gronden met de bestemming 'Natuur' zijn bestemd voor het behoud en herstel van de landschappelijke en ecologische waarden. Tevens is het bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, meandering van de Tongelreep en extensief dagrecreatief medegebruik. Op deze gronden mag niet worden gebouwd. Om deze gronden te beschermen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Gronden die tot het Natuur Netwerk Nederland / Natuur Netwerk Brabant behoren hebben de bestemming 'Natuur' of 'Water' gekregen.



---

### **Verkeer**

Alle wegen in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer'. Het betreft hier (gebieds)ontsluitingswegen. Binnen de bestemming zijn naast de verkeersfunctie tevens groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden toegestaan, alsmede nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van voorziening van openbaar nut met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

### **Water**

De beek Tongelreep heeft deze bestemming. Binnen deze bestemming zijn naast waterberging, waterlopen en waterpartijen, ook natuuroevers, duikers en bruggen toegestaan. De bouw mogelijkheden binnen deze bestemming zijn heel beperkt. Er zijn geen gebouwen toegelaten, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Om deze gronden te beschermen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Gronden die tot het Natuur Netwerk Nederland / Natuur Netwerk Brabant behoren hebben de bestemming 'Natuur' of 'Water' gekregen.

### **Wonen**

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor het wonen in woningen. Met de aanduiding is nader gespecificeerd dat alleen gestapelde woningen zijn toegestaan. Ook de bouwhoogte en maximale aantal woningen dat per woonblok is toegestaan, is op de verbeelding opgenomen. Via een omgevingsvergunning wordt een bedrijf of beroep aan huis onder voorwaarden toegestaan.

Om het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van één van de woonblokken te kunnen garanderen is een 'specifieke bouwaanduiding – 1' opgenomen waaraan een voorwaardelijke verplichting is gekoppeld. Hiermee wordt verplicht gesteld dat het woongebouw moet voldaan aan de van toepassing zijnde vastgestelde hogere grenswaarden voor geluid. De vastgestelde hogere waarden voor geluid maken als bijlage 2 deel uit van de regels.

### **Waarde – Archeologie**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (potentiële) archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Ter bescherming van de mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden is een verplichting opgenomen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek voorafgaand aan bepaalde bodemingrepen.

### **Waterstaat – Regionale waterberging**

De voor 'Waterstaat – Regionale waterberging' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de tijdelijke opvang van water en het behoud van het waterbergend vermogen van het regionaal waterbergingsgebied. Ten behoeve van het behoud van dit waterbergend vermogen zijn de mogelijkheden voor bouwen en werken en werkzaamheden (geen bouwwerk zijnde) binnen de dubbelbestemming beperkt.

### **Waterstaat – Reservering waterberging**

De voor 'Waterstaat – Reservering waterberging' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de tijdelijke opvang van water en het behoud van het waterbergend vermogen van het reserveringsgebied waterberging.

### **7.3.3 Algemene regels**

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.

#### ***Antidubbeltelregel***

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### ***Algemene bouwregels***

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor ondergrondse bouwwerken (zoals parkeergarages) en over de overschrijding van bouw- of bestemmingsvlakken door ondergeschikte bouwdelen.

#### ***Algemene gebruiksregels***

In de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingen in hoofdstuk 2. Binnen dit artikel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die stelt dat de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan binnen maximaal 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moet zijn aangelegd en aldus in stand moet worden gehouden. Het landschappelijk inpassingsplan maakt als bijlage 1 deel uit van de regels.

#### ***Algemene aanduidingsregels***

In dit artikel zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen die over meerdere bestemmingen zijn gelegen. Het betreft in dit plan de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en de gebiedsaanduiding 'Overige zone - behoud en herstel watersystemen'. In beide gevallen zijn regels opgenomen ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater en bodem ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening respectievelijk de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. Zo is binnen beide gebiedsaanduidingen een omgevingsvergunningstelsel voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden opgenomen.

#### ***Algemene afwijkingsregels***

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

### **7.3.4 Overgangs- en slotregels**

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan.

In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. Er is een standaard overgangsrechtregeling opgenomen voor bouwwerken en voor gebruik. Het strijdige bouwwerk of het strijdige gebruik van grond en bouwwerken ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mag worden voortgezet, tenzij het reeds viel onder het overgangsrecht van het voorgaande bestemmingsplan.

In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.





---

## BIJLAGE

- Bijlage 1.** Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, VUhbs archeologie;
- Bijlage 2.** Watertoets, Tritium Advies;
- Bijlage 3.** Effectenanalyse Natuurnetwerk Nederland, Tritium Advies;
- Bijlage 4.** Stikstofdepositieberekening, Rho Adviseurs;
- Bijlage 5.** Quickscan flora en fauna, Tritium Advies;
- Bijlage 6.** Aanvullend ecologisch onderzoek - beschermde soorten, Tritium Advies;
- Bijlage 7.** Activiteitenplan, NatuurInclusief;
- Bijlage 8.** Ontheffing Wet natuurbescherming, Omgevingsdienst Brabant Noord;
- Bijlage 9.** Historisch bodemonderzoek, Tritium Advies;
- Bijlage 10.** Milieutechnisch onderzoek, Tritium Advies;
- Bijlage 11.** Deelsaneringsplan, Tritium Advies;
- Bijlage 12.** Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, De Roever Advies;
- Bijlage 13.** Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r., Rho Adviseurs;
- Bijlage 14.** Participatieplan, Laride.