

De Bleeck 1

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Situering plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	6
Hoofdstuk 3 Beleid	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4 Planologische en milieuhygiënische aspecten	16
4.1 MER beoordeling	16
4.2 Bodem	17
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.4 Water	19
4.5 Geluid	21
4.6 Luchtkwaliteit	22
4.7 Bedrijven en milieuzonering	23
4.8 Externe veiligheid	24
4.9 Flora en fauna	25
4.10 Kabels en Leidingen	26
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	27
5.1 Het juridische plan	27
5.2 Opzet van de regels	27
5.3 Beschrijving per bestemming	28
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Waalre is voornemens op het perceel dat grenst aan de Onze Lieve Vrouwedijk en De Bleeck de bouw van zes patiowoningen toe te staan.

Het vigerende bestemmingsplan Waalre laat de bouw van deze patiowoningen niet toe. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridisch-planologische regeling om de bouw van deze woningen mogelijk te maken.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied is gelegen in de oksel van de Onze Lieve Vrouwedijk en De Bleeck te Waalre. Het perceel is plaatselijk bekend als De Bleeck 1, kadastraal Waalre WRE02, sectie A, nummer 5457.

Op het noordelijke deel van het perceel stond voorheen een vrijstaande woning die in eigendom toebehoorde aan de gemeente. Deze woning is afgebrand en gesloopt. Daarbij is ook de vrijstaande schuur verwijderd.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied in Waalre



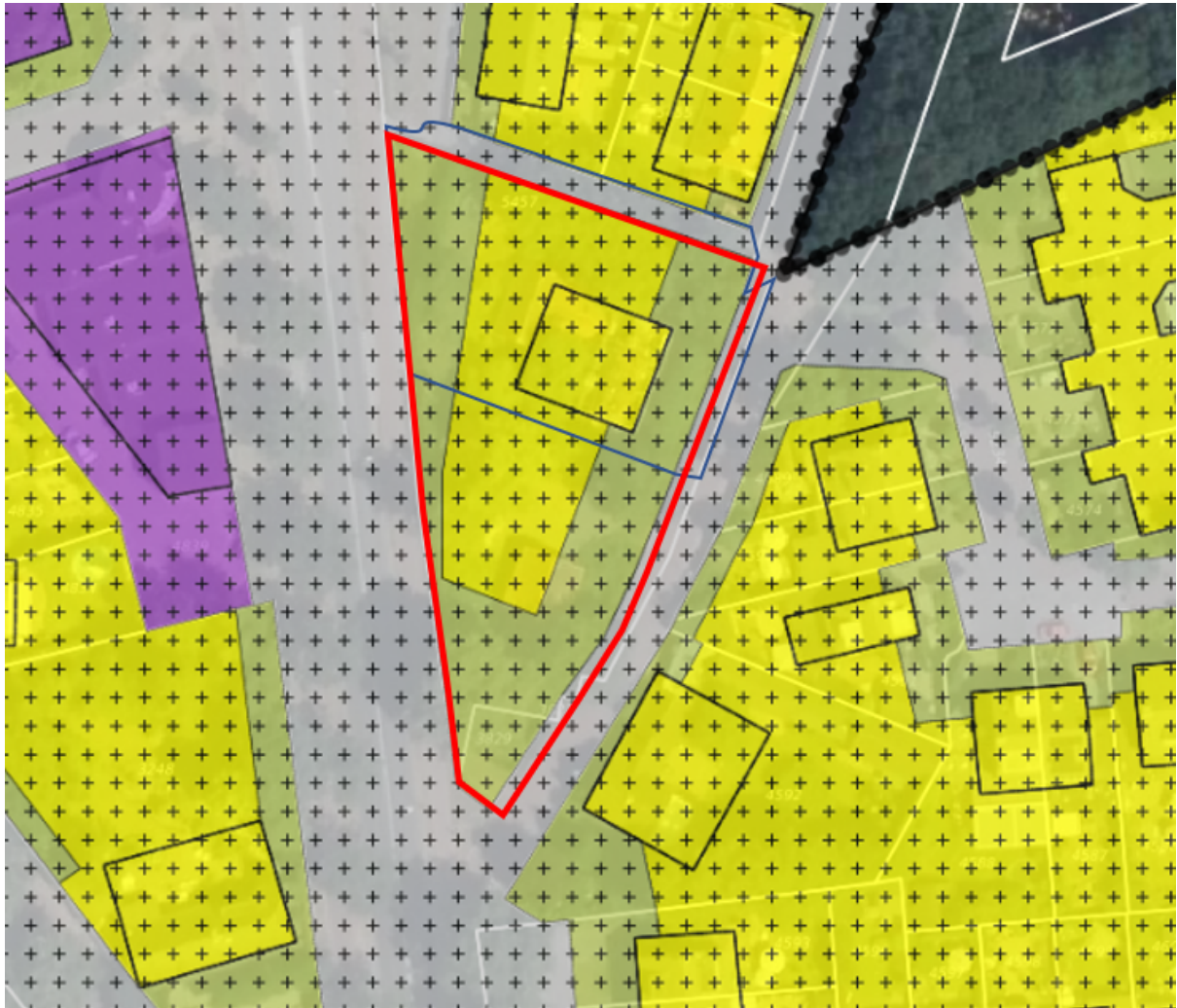
Afbeelding 1.2 Begrenzing plangebied

1.3 Vigierend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Waalre', zoals vastgesteld op 25 juni 2013. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer'. Binnen het plangebied is binnen de bestemming 'Wonen' een bouwvlak voor één woning opgenomen.

Daarnaast geldt voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Voorliggend plan voorziet in de bouw van een zestal patiowoningen binnen het (op de afbeeldingen 1.2 en 1.3) rood omkaderde plangebied.



Afbeelding 1.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Waalre'

1.4 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan 'De Bleeck 1' bestaat uit drie onderdelen. Een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen.

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

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het noorden van Waalre in de oksel van de Onze Lieve Vrouwedijk en De Bleeck. De Onze Lieve Vrouwedijk is onderdeel van de hoofdontsluitingsweg van Waalre. De Onze Lieve Vrouwedijk vormt de verbinding tussen Waalre en Veldhoven. Ten oosten van deze weg en van het plangebied loopt de straat De Bleeck. Het plangebied ligt aan het deel van De Bleeck dat voor gemotoriseerd verkeer niet toegankelijk is vanaf de Onze Lieve Vrouwedijk.

Het perceel is momenteel onbebouwd. In het zuiden van het plangebied is een monumentale boom aanwezig.

In de directe omgeving van het plangebied liggen voornamelijk woonpercelen. Aan de overzijde van de Onze Lieve Vrouwedijk, tegenover en ten noordwesten van het plangebied, liggen enkele bedrijfspercelen.

De woningen aan de Onze Lieve Vrouwedijk variëren van typologie en goot- en bouwhoogte. Op korte afstand van het plangebied bestaan alle woningen uit twee bouwlagen met kap.

De bestaande woningen op de percelen die worden ontsloten vanaf De Bleeck bestaan uit één bouwlaag met kap. De woningen ten noorden van het plangebied (onderdeel van de uitbreiding Waalre-Noord) hebben wit gepleisterde buitengevels.

De bebouwing op de genoemde bedrijfspercelen bestaat uit één tot twee bouwlagen en heeft een verzorgde uitstraling.

2.2 Toekomstige situatie

Voor de woningbouwontwikkeling binnen het plangebied is een verkavelingsopzet gemaakt voor de bouw van zes patiowoningen. De woningen zijn hoofdzakelijk georiënteerd op de Onze Lieve Vrouwedijk. Vier van de zes patiowoningen hebben dan ook een entree aan de zijde van de Onze Lieve Vrouwedijk; de overige twee aan De Bleeck.

Drie woningen hebben een tweezijdige oriëntatie waarmee de meest zuidelijke woning ook op de groene ruimte in het zuiden van het plangebied is gericht en twee woningen eveneens een gevel aan De Bleeck hebben. Eén van de woningen staat met de voorgevel aan De Bleeck.



Vogelvlucht impressie patiowoningen

Vier van de zes patiowoningen krijgen een opbouw. Deze opbouwen zijn mogelijk gemaakt bij drie woningen aan de Onze Lieve Vrouwedijk en de woning aan De Bleeck in het noordoosten van het plangebied. Alle woningen worden plat afgedekt. Bijgaande afbeelding toont een impressie van de toekomstige situatie.

Bij de positionering van de woningen is aan de Onze Lieve Vrouwedijk rekening gehouden met het continueren van de groenstructuur vanaf de rotonde aan de noordzijde. Ook in het zuiden van het plangebied is ruimte vrijgehouden voor de aanleg van openbaar groen. De monumentale boom kan met de huidige planopzet worden behouden.

De benodigde parkeerplaatsen zijn achter de gevellijnen van de woningen aan De Bleeck gepositioneerd. Omdat alle parkeerplaatsen aan de zijde van De Bleeck worden aangelegd, zijn alle percelen ook toegankelijk via De Bleeck.

Met het behoud van het pad tussen de noordelijke plangrens en de bestaande woonpercelen blijft het voor voetgangers en fietsers mogelijk om direct vanaf De Bleeck naar de Onze Lieve Vrouwedijk te lopen of fietsen.

Verkeer en parkeren

Het aantal extra autoritten op de omliggende wegen als gevolg van de toevoeging van zes patiowoningen is beperkt en heeft geen gevolgen voor de verkeersafwikkeling op deze wegen. De capaciteit van deze wegen is ruim voldoende.

Voor iedere patiowoning geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning (inclusief bezoekersparkeren). Er worden aan De Bleeck in totaal 9 parkeerplaatsen aangelegd waarvan één op eigen terrein onder een carport. Er wordt derhalve voldaan aan de parkeernorm.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Nationale Omgevingsvisie**

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

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

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

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en
3. afwentelen wordt voorkomen.

Planspecifiek

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

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

3.1.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwijkingplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) rekening houden met het Barro.

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

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

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

Planspecifiek

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

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

In de (voorheen geldende) Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis bij het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen en is, kortweg gezegd, van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Planspecifiek

In het plangebied worden zes patio-woningen mogelijk gemaakt, en wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is derhalve niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Vooruitlopend en anticiperend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2023 hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

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

Planspecifiek

De omgevingsvisie bevat geen specifieke ambities voor het plangebied.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

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

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

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

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

Op de kaart bij de omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk gebied'.

Beoordeling en conclusie

Waalre is aangewezen als concentratiegebied binnen het 'Stedelijk gebied'. Voor het bouwen van woningen binnen het 'Stedelijk gebied' geldt als voorwaarde dat dit past binnen de regionale afspraken die over wonen zijn gemaakt. Het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal en is uitgangspunt voor elke stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen het 'Stedelijk gebied' en dat de ruimte binnen het 'Stedelijk gebied' zo goed als mogelijk wordt benut.

De beoogde woningbouwontwikkeling past binnen de regionale afspraken die gemaakt zijn over woningbouw en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Gemeentelijk beleid

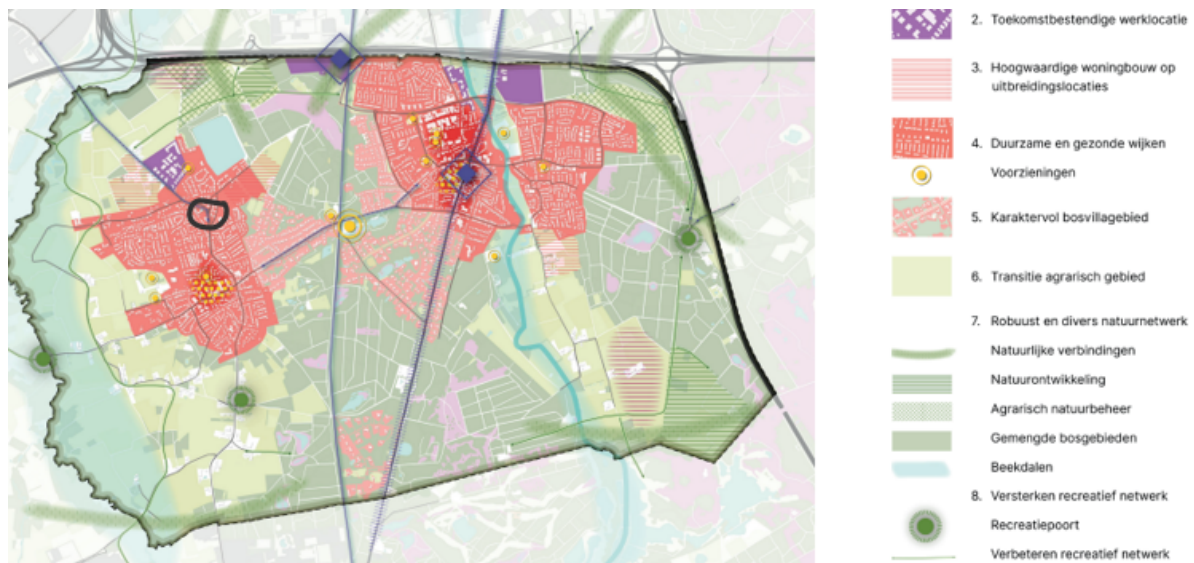
3.3.1 Omgevingsvisie Waalre

Op 14 december 2021 heeft de gemeenteraad de "Omgevingsvisie Waalre 2040" gewijzigd vastgesteld. De visie beschrijft op hoofdlijnen hoe omgegaan dient te worden met belangrijke onderwerpen zoals wonen, gezondheid, economie, bereikbaarheid en de gevolgen van klimaatverandering. Onderdeel van het besluit tot vaststelling is de intrekking van 'De Structuurvisie gemeente Waalre: Focus op Waalre' uit 2013.

In de omgevingsvisie Waalre zijn drie integrale kernopgaven richting 2040 vastgelegd: (1) het versterken van een kwalitatief hoogwaardige woongemeente, (2) het behouden en versterken van het groene karakter en (3) werken aan een vitale gemeente.

Relevantie voor het plangebied

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



Visiekaart voor Waalre 2040

Het plangebied (zwart omcirkeld op bovenstaande afbeelding) bevindt zich in gebied 4: Duurzame en gezonde wijken. De aandacht voor deze wijken richt zich voornamelijk op het verduurzamen en het creëren van een gezonde leefomgeving.

3.3.2 Gebiedsvisie Waalre-Noord

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

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

Het plangebied van de gebiedsvisie bestaat uit 3 deelgebieden:

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

Relevantie voor het plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan maakt deel uit van het deelgebied de Meeris (uiterst zuidelijke puntje). Dit deelgebied, ten oosten van de Onze Lieve Vrouwedijk, biedt ruimte aan circa 400 woningen. Er is sprake van een aantrekkelijke mix van functies en gedifferentieerde woningbouw: wonen aan een nieuw plein, wonen aan groene ruimtes, wonen in het bos en wonen aan het water. Het dorpse wonen krijgt in dit deelgebied inhoud door voornamelijk grondgebonden woningen, een mix van woningtypen en -klassen, waar mogelijk behouden van beeldbepalende bestaande bebouwing, verspringende rooilijnen, beperkte rechtstanden, behoud van bestaand groen en de introductie van een aantal (groene) pleintjes/ intieme plekken.



Uitsnede deelgebied De Meeris

Het gebied direct ten noorden van het plangebied rondom de Paradijslaan is als eerste fase van uitbreiding Waalre-Noord ontwikkeld. Het toevoegen van een zestal patiowoningen aan een bestaande woonstraat in het uiterste zuiden van deelgebied De Meeris past binnen de Gebiedsvisie Waalre-Noord.

3.3.3 Visie op goed wonen in 2030

In augustus 2019 heeft de gemeenteraad de 'Visie op Goed Wonen' vastgesteld. Hierin staat uitgewerkt hoe Waalre er in 2030 uit komt te zien.

De belangrijkste input bij de totstandkoming van deze visie zijn de inwoners van de gemeente zelf geweest. Wat deze visie anders maakt dan haar voorgangers is dat in deze visie niet alleen het woonbeleid centraal staat. De focus is eveneens gericht op onderwerpen als het verenigingsleven, sociale samenhang, de aanwezigheid van bossen en speelplaatsen etc.

De visie voor 2030 is uitgewerkt aan de hand van een negental streefbeelden:

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.

Het voorliggende plan sluit aan bij deze streefbeelden

De patiowoningen bieden woongenot voor zowel jonge gezinnen (met kinderen) als voor senioren. Het voorliggende plan is in overleg met de buurtbewoners tot stand gekomen. Met de nieuwbouw van de patiowoningen wordt eveneens tegemoetgekomen aan de groeiende vraag naar woningen. Het plan als geheel heeft de uiterlijke verschijningsvorm van één complex / sociale gemeenschap. In het plan is rekening gehouden met het continueren van de groenstructuur en is er ruimte vrijgehouden voor de aanleg van openbaar groen. Bij dit alles is van belang dat het huidige karakter van het dorp Waalre zoveel mogelijk behouden blijft. Het plangebied zelf bevat geen waardevolle (groen)structuren, waardoor de identiteit van het dorp niet wordt aangetast.

Relevantie voor het plangebied

De beoogde herontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals uiteengezet in de 'Visie op Goed Wonen'.

3.3.4 Woonvisie 'Voor nu en straks'

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

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

In het voorliggende plan wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de woonvisie. Daarbij is het met

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

Relevantie voor het plangebied

De beoogde herontwikkeling past binnen de uitgangspunten uit de woonvisie.

3.3.5 Beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw

Naast de omgevingsvisie Waalre heeft de gemeente Waalre in maart 2022 een beleidsnotitie opgesteld die ziet op duurzame nieuwbouw. In de beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw zijn ambities vertaald naar concrete speerpunten en accenten voor de toekomstige nieuwbouw in gemeente Waalre.

In deze beleidsnotitie ligt de focus op de nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen. In het belang van de (toekomstige) Waalrese inwoners is het cruciaal dat nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen toekomstgericht en van hoogwaardige kwaliteit worden gebouwd. Een gebouw staat immers voor een lange periode van tientallen jaren.

Met het huidige beleid wordt al gewerkt in de geest van de Omgevingswet. De Omgevingswet vraagt immers een integrale benadering, participatie en eigenaarschap door de lokale gemeenschap bij de ontwikkeling van nieuwe plannen. Door het integrale karakter van GPR (meer duurzaamheidsthema's) en het feit dat het een goed communicatie- en dialooginstrument is, wordt al handen en voeten gegeven aan deze uitvoeringspraktijk.

3.3.6 Welstandsnota Waalre 2013

Met vaststelling van de Welstandsnota Waalre heeft de gemeente beoogde het welstandsbeleid te vereenvoudigen en meer af te stemmen op de beleving van de burger. Het doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. De gemeente gaat uit van zoveel mogelijk vrijheid bij het bouwen. Alleen als het aanzien van de openbare ruimte in het geding is, wordt welstand gezien als redelijk. De welstandsnota maakt onderscheid in gebieden en objecten. De gebieden vormen de kern van het welstandsbeleid. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonisch beeld beschreven, gevolgd door een waardering en een verwachting over eventuele veranderingen. Deze bepalen de uitgangspunten voor de welstandstoets.

Relevantie voor het plangebied

Uitgangspunt voor de architectuur is enerzijds aansluiten op de sfeer van de omgeving en anderzijds bouwen met een eigen karakter. Met de keuze voor baksteenarchitectuur die knipoogt naar de Bossche School, maar ook duidelijk zijn eigen kwaliteiten heeft, wordt hieraan invulling gegeven. De verkaveling en de opzet van de woningen zijn voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Waalre Noord. In november 2022 heeft zij - met enkele opmerkingen en aanbevelingen voor de verdere uitwerking - ingestemd met het plan.

Hoofdstuk 4 Planologische en milieuhygiënische aspecten

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

4.1 MER beoordeling

4.1.1 Algemeen

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

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

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

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

4.1.2 Onderzoek en conclusie

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

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

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

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

4.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

Aangezien de huidige bestemmingen (zie paragraaf 1.3) op het perceel het gebruik als woonperceel reeds mogelijk maken, is geen sprake van een functiewijziging en is een bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure formeel niet nodig. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen is wel een bodemonderzoek noodzakelijk.

4.2.1 Onderzoek en conclusie

Omdat eerdere bodemonderzoeken dateren uit 2008 en de woningen in 2016 door brand is verwoest, is in augustus 2022 door Econsultancy een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd om te bepalen of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. De rapportage van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is opgenomen als Bijlage 2.

Uit het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem blijkt dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de voormalige brand, aangetroffen puinbismengingen en historisch gebruik. Verwacht wordt, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn metalen, PAK en minerale olie, asbest en PFAS.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt geadviseerd een verkennend bodem- en verkennend onderzoek asbest in bodem uit te voeren.

Verkennend bodemonderzoek

In januari 2023 is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of binnen het plangebied bodemverontreiniging aanwezig is. Tevens heeft het onderzoek tot doel na te gaan of de verdenking van verontreiniging met asbest van het terrein terecht is en (zo nodig) een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem om te bepalen of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. De rapportage van het verkennend bodemonderzoek is opgenomen als Bijlage 3.

Het verkennend bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, lood en zink. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. De lichte metaalverontreinigingen houden mogelijk verband met de bodemvreemde bijmengingen, die in de bovengrond aangetroffen zijn. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, zink en minerale olie. In de bodem is de aanwezigheid van PFAS aangetoond.

Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In één van de inspectiegaten is een stukje asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen.

Nader onderzoek asbest

In februari 2023 is door Econsultancy een nader onderzoek naar asbest in de bodem uitgevoerd. Het doel van het nader onderzoek is vaststellen of er in en/of onder de sterk puinhoudende bovengrond een verontreiniging met asbest in de bodem aanwezig is. De rapportage van het nader onderzoek asbest is opgenomen als Bijlage 4.

Ook tijdens het onderzoek zijn er geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen. In de bodem is zintuiglijk en analytisch ook geen asbest geconstateerd.

Conclusie

Gelet op de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken kan worden gesteld dat er geen bezwaar is voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

Wel wordt opgemerkt dat indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, de grond niet zonder meer kan worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit

Bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

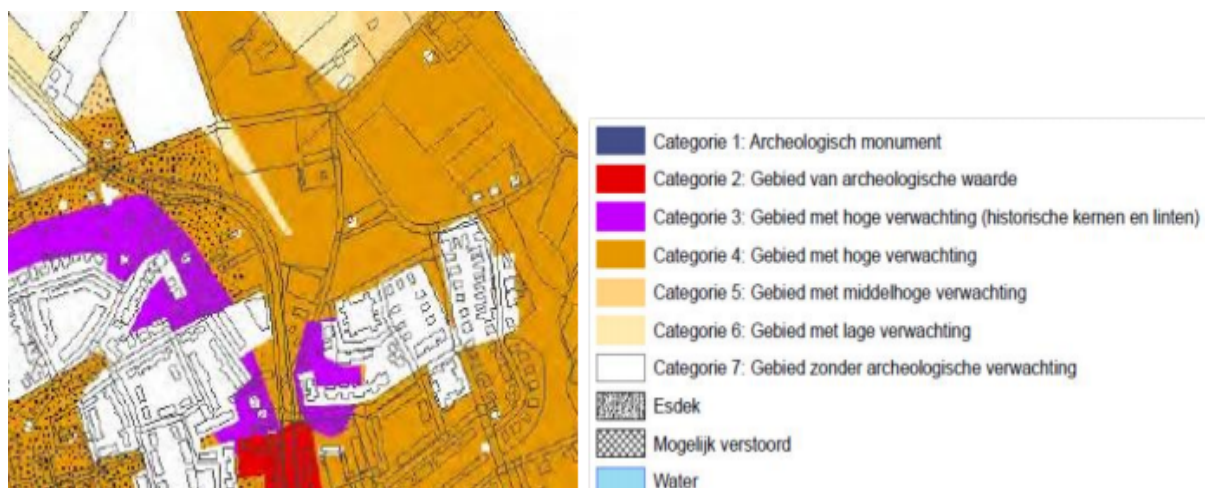
4.3.1 Archeologie

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

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

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

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



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

maaiveld.

Ter bescherming van de eventuele waarden is een dubbelbestemming opgenomen. Indien voor de bouw van de woningen bodemingrepen plaatsvinden dieper van 30 cm, dient middels archeologisch onderzoek te worden aangetoond of ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, die met de nieuwbouw kunnen worden verstoord.

4.3.2 Cultuurhistorie

Het plangebied is niet gelegen in de oude dorpskern van Waalre en is voor het overige ook niet cultuurhistorisch waardevol. De bouw van een zestal patiowoningen binnen het plangebied tast derhalve geen cultuurhistorische waarden aan.

4.4 Water

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn.

Provinciaal Water en Bodem programma 2022-2027

Doel van dit provinciale beleid is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Ambitie: Brabant heeft in 2050 een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem en is bestand tegen extremen.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het water en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Waalre. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in de periode 2022-2027 uitvoert. In het Waterbeheerprogramma neemt het waterschap de kerntaken als uitgangspunt. Die taken zijn: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is.

Daarnaast beschikt het waterschap over de Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De Keur

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is, wordt vanuit het waterschap retentie geëist van 60 mm per m² verhardingstoename.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Gemeentelijk beleid

Het Programma Water, Riolering en Klimaat Waalre 2023-2027 verantwoordt aan de inwoners van Waalre de ambities en bijbehorende maatregelen en middelen op watergebied. Met het Programma geeft de gemeente invulling aan de gemeentelijke zorgplicht en op het gebied van (grond)water. Het Programma bevat de geplande activiteiten voor het beheer en onderhoud van het rioolstelsel en bevat maatregelen ter verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit en het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel. Deze maatregelen bestaan vooral uit het afkoppelen van verhard oppervlak.

In de grond- en hemelwaterverordening van de gemeente Waalre staat de waterbergingseis van 60 mm voor nieuwbouw opgenomen.

Waar mogelijk dient regenwater eerst te worden geborgen binnen het plangebied waarna alsnog vertraagd kan worden afgevoerd. Er geldt een verplichting om te infiltreren: per m² toename verhard oppervlak dient een infiltratievoorziening te worden gerealiseerd van 60 mm.

Verhard oppervlak

Binnen het plangebied wordt de bouw van zes patiowoningen mogelijk gemaakt.

Het perceel ligt momenteel braak. De voorheen aanwezige verharding is vierenhalf jaar geleden verwijderd. De oppervlakte van de voorheen aanwezige bebouwing en terreinverharding bedraagt 335 m². Om een indicatie te geven van het toekomstig verhard oppervlak is uitgegaan van de maximale bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Omdat er binnen de bestemming uitsluitend patiowoningen mogelijk zijn, is uitgegaan van 100% verharding van de gronden van de bestemming Wonen. Ook voor de verkeersbestemming is uitgegaan van volledige verharding.

Oude situatie		Nieuwe situatie
bebouwing	120 m ²	795 m ²
terreinverharding	215 m ²	606 m ²
onverhard terrein	1.648 m ²	358 m ²
TOTAAL:	1.983 m²	1.983 m²

De toename van het verhard oppervlak bedraagt 1.066 m². Hiervoor dienen waterbergingsvoorzieningen te worden gerealiseerd van in totaal 64 m³. In de planregels is daarom de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen: "Het gebruiken van gronden conform de bestemming 'Wonen' is alleen

toegestaan indien een waterbergingsvoorziening van ten minste 0,06 m³ per vierkante meter verharding is gerealiseerd en in stand wordt gehouden." Bij de nadere uitwerking van het bouwplan zullen er groene daken kunnen worden toegepast. Daarnaast zullen in het groen binnen het plangebied voorzieningen voor waterberging worden aangelegd. Bij een bui van meer dan 60 mm zal afwatering naar de Onze Lieve Vrouwedijk mogelijk worden gemaakt. Hiervoor zal het peil voldoende hoog moeten zijn. Dit is een randvoorwaarde bij de nadere uitwerking van het bouwplan.

Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitlopende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen voor in het te infiltreren water. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfilteerd in de bodem. Het schoon hemelwater wordt in principe afgekoppeld van het riool en zal gedurende het grootste deel van het jaar vertraagd infiltreren in de bodem. Bij een extreem zware bui kan het hemelwater via de vereiste infiltratievoorziening met een overstort worden geloosd op het vuilwaterriool.

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

Huishoudelijk afvalwater

In de beoogde situatie wordt het huishoudelijk afvalwater middels het aanwezige gescheiden rioolstelsel geloosd in dit riool. De bouw van zes patiowoningen binnen het plangebied zal niet leiden tot problemen voor de afvoer via dit riool. Het huishoudelijk afvalwater gaat via het vuilwaterriool naar de RWZI.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

Geluidhinder kan ontstaan als gevolg van verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder vormt het wettelijk kader voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en geluid afkomstig van geluidgezoneerde bedrijventerreinen. Voor het plangebied het aspect wegverkeerslawaai relevant. Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km/h-wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, een onderzoekszone. Indien binnen de onderzoekszone van een weg nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen of scholen) worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder. Als geluidgevoelige objecten op korte afstand van een 30 km/h-weg worden gerealiseerd, kan het echter - met name bij drukke wegen - uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn om de akoestische situatie in beeld te brengen.

De bebouwde kom van Waalre, waarbinnen ook het plangebied is gelegen, ligt niet in de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein.

4.5.2 Onderzoek en conclusie

In augustus 2022 is door Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (zie Bijlage 1). Het plangebied is gelegen in de geluidzone van de Onze Lieve Vrouwedijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden zijn tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen Elandlaan en Heistraat in het onderzoek betrokken. Let wel, het rapport gaat uit van de oude situatie van 7 patiowoningen terwijl het plan nu ziet op 6 patiowoningen.

Voor elke zijde van het (te ruime) bouwvlak zijn toetspunten ten behoeve van 3 bouwlagen gemodelleerd. De geluidsbelasting op de uiterste grens van het bouwvlak bedraagt hoogstens 56 dB. Alleen ten gevolge van de Onze Lieve Vrouwedijk treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor

de Onze Lieve Vrouwedijk is een beschouwing van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. De Onze Lieve Vrouwedijk beschikt al over een geluidsreducerende asfaltdeklaag en het realiseren van geluidswallen en/of -schermen staat niet in verhouding tot de kleinschaligheid van het plan. Bovenzien zullen afscherpende maatregelen het zicht van de bewoners ontnemen wat binnen stedelijk gebied niet wenselijk zijn. Ook vanuit veiligheidsredenen is het niet wenselijk om een scherm te realiseren in verband met zichtlijnen op de hoofdweg.

Vanwege de Onze Lieve Vrouwedijk zijn daarom hogere grenswaarden vastgesteld. Voor de zes patiowoningen dient het akoestisch klimaat (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de patiowoningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

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

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

Niet in betekende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. Als regel geldt dat projecten die minder dan 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bijdragen (3% van 40 microgram/m³ oftewel 1,2 microgram/m³) als 'niet in betekende mate' kunnen worden aangemerkt. Voor deze projecten kan een toetsing aan de grenswaarden dus achterwege blijven. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen als sprake is van minder dan 1.500 woningen bij een ontsluitingsweg of minder dan 3.000 woningen bij twee gelijkwaardige ontsluitingswegen.

4.6.2 Onderzoek en conclusie

Dit bestemmingsplan betreft een ruimtelijke ontwikkeling die vele malen kleiner is dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wet- en regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom dient aandacht te worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Tabel 4.1 Richtafstanden VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien er sprake is van een kortere afstand dan de richtafstand, is onderzoek noodzakelijk.

4.7.2 Onderzoek en conclusie

Aan de overzijde van de Onze Lieve Vrouwedijk liggen bedrijfspercelen waarop bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Voor categorie 2-bedrijven geldt een richtafstand van 30 meter voor een 'rustige woonwijk' en 10 meter voor 'gemengd gebied'.

Omdat de nieuwe woningen aan de zijde van de bedrijfspercelen als gevolg van de verkeersintensiteit op de Onze Lieve Vrouwedijk een hoge geluidbelasting ondervinden, wordt uitgegaan van omgevingstype 'gemengd gebied' en mag worden uitgegaan van een richtafstand van 10 meter. Binnen deze richtafstand biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor de bouw van nieuwe woningen.

Bestaande bedrijven zijn er geen belemmeringen voor de bouw van de nieuwe woningen en de nieuwe woningen leveren geen belemmering op voor de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige bedrijven.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Algemeen

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

Plaatsgebonden risico

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

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

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

4.8.2 Onderzoek en conclusie

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

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid optreden, er is geen sprake van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

4.9 Flora en fauna

4.9.1 Algemeen

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

4.9.2 Onderzoek en conclusie

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Econsultancy een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen als Bijlage 5. De quickscan is meer dan 3 jaar geleden uitgevoerd maar de situatie binnen het plangebied is in de afgelopen periode niet veranderd. De resultaten van de eerder uitgevoerde quickscan zijn dus bruikbaar. In de afgelopen 3 jaar is de wet- en regelgeving ten aanzien van stikstofdepositie wel gewijzigd. Daarom is in december 2022 een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase.

Gebiedenbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux', bevindt zich op circa 1,5 kilometer afstand ten westen van de onderzoekslocatie. Het meest nabijgelegen gebied van het Natuurnetwerk Nederland bevindt zich nu circa 575 meter ten oosten van de onderzoekslocatie. Het betreft 'Droog bos met productie'. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen binnen het plangebied zijn, gezien de afstand tot beschermde natuurgebieden in combinatie met de aard van de bouwplannen niet te verwachten. Externe effecten op Natura 2000-gebieden zijn als gevolg van een toename van stikstofdepositie vanwege de geplande bouwwerkzaamheden op voorhand niet uit te sluiten. In het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van stikstof is het noodzakelijk een stikstofdepositieberekening uit te voeren.

Uit het stikstofdepositieonderzoek kan worden geconcludeerd dat het projecteffect op het Natura 2000-gebied in zowel de aanleg- als gebruiksfase kleiner is dan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Deze resultaten en de stikstofdepositieberekening zijn opgenomen in de rapportage in Bijlage 6.

Houtopstanden

De bomen op de onderzoekslocatie vallen niet onder de definitie houtopstanden als bedoeld in de Wet natuurbescherming. Eén van de bomen is door de gemeente Waalre aangemerkt als 'waardevolle boom'. Deze boom blijft behouden.

Soortbescherming

Uit de quickscan blijkt dat er geen beschermde flora en fauna binnen het plangebied aanwezig is. Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen zullen plaatsvinden met betrekking tot deze soorten. Ook vormt het plangebied minimaal habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als de mol en muizensoorten. De verblijfplaatsen van deze soorten kunnen door de ingreep op locatie worden aangetast. Ook is het mogelijk dat zich incidenteel een algemene amfibieënsoort als de gewone pad en groene kikker ophoudt

tussen de begroeiing. Voor deze individuen geldt de algemene zorgplicht.

Algemene zorgplicht

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

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

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouw binnen het plangebied.

4.10 Kabels en Leidingen

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

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bouw van een zestal patiowoningen aan De Bleeck 1 te Waalre.

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

5.2 Opzet van de regels

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

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

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

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene regels:

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

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

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

5.3 Beschrijving per bestemming

5.3.1 Groen

De structurele groenvoorzieningen zijn positief bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn tevens 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.

5.3.2 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, parkeer-, speel-, groen-, nuts-, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan voor nutsvoorzieningen.

5.3.3 Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' is geregeld waar en hoe gebouwd mag worden. Tevens is geregeld hoe de bebouwing mag worden gebruikt.

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn bedoeld voor wonen in patiowoningen. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Er mogen in totaal zes patiowoningen worden gebouwd. Omdat alleen platte daken zijn toegestaan, is op de verbeelding alleen een maximale bouwhoogte aangegeven.

De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 meter en daar waar een tweede bouwlaag is toegestaan is een bouwhoogte van maximaal 7 meter aangegeven.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is buiten het bouwvlak een carport toegestaan.

Omdat er buiten de bouwvlakken geen aanbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan, is de afwijkingsbevoegdheid voor het gebruik van woonruimte in vrijstaande of aangebouwde bebouwing, die het vigerende bestemmingsplan 'Waalre' bevat, niet opgenomen. Met toepassing van artikel 2 onder 22 uit Bijlage II van het Bor is het gebruiken van een bestaand bouwwerk (de patiowoning of een deel daarvan) voor huisvesting in verband met mantelzorg mogelijk.

5.3.4 Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De in dit plan aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Binnen de opgenomen dubbelbestemming geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,3 m onder maaiveld archeologisch (voor)onderzoek nodig is.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Het perceel behoort in eigendom toe aan de gemeente Waalre. De kosten voor de planvorming zijn voor rekening van de gemeente. De woonpercelen worden verkocht, waarmee deze kosten worden gedekt. De kosten voor de bouw van de patiowoningen zijn voor rekening van de initiatiefnemers. De gemeentelijke kosten worden gedekt via de te verkrijgen leges, zodat een exploitatieplan niet nodig is.

De gemeente ondervindt derhalve geen negatieve financiële gevolgen ten aanzien van deze ontwikkeling en loopt geen financieel risico.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

In 2020 is het gesprek met de buurtbewoners gevoerd over de beoogde ontwikkeling. Op een uitermate constructieve manier heeft deze dialoog plaatsgevonden. De omwonenden hebben een invulling met patiowoningen verkozen boven de oorspronkelijk beoogde invulling met appartementen. Op basis van de op- en aanmerkingen van de omwonenden is een stedenbouwkundige verkenning gedaan, met een optimalisatie in het aantal woningen. De concepten van deze verkenning zijn meerdere keren besproken met de omwonenden. Het is vervolgens mogelijk gebleken om aan vrijwel alle bezwaren tegemoet te komen. Dan gaat het bijvoorbeeld om het opnemen van een hoogtebeperking nabij de bestaande omliggende woningen om privacy te beschermen.

6.2.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is een reactie ontvangen van waterschap De Dommel. Het waterschap mist in de regels een voorwaardelijke verplichting voor de vereiste waterberging. Deze is toegevoegd bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft het waterschap enkele opmerkingen op de waterparagraaf in de toelichting. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan..

6.2.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan heeft vanaf 22 december 2022 tot en met 1 februari 2023 ter inzage gelegen.

Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen binnengekomen.

Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld. In de regels is in artikel 5 een voorwaardelijke verplichting waterberging toegevoegd.

Daarnaast is de waterparagraaf in overleg met het waterschap aangepast en is paragraaf 4.2 Bodem aangevuld met de resultaten van het verkennend bodemonderzoek en nader onderzoek asbest.

