

# Bestemmingsplan Gezondheidscentrum Waalre

Gemeente Waalre



# Gemeente Waalre

## Bestemmingsplan Gezondheidscentrum Waalre



**Vestigingsadres:** Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen

**Telefoonnummer** 024 - 675 23 56 **Emailadres** [info@burowaalbrug.nl](mailto:info@burowaalbrug.nl) **Website** [www.burowaalbrug.nl](http://www.burowaalbrug.nl)

**Rekeningnr. IBAN** NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer** 58365524 **BTW Nummer** NL8530.06.453.B01

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Onderdelen bestemmingsplan	8
1.4 Geldend bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2 Beleidskaders</b>	<b>10</b>
2.1 Nationaal beleid	10
2.2 Provinciaal beleid	11
2.3 Gemeentelijk beleid	12
2.4 Conclusies	16
<b>Hoofdstuk 3 Huidige situatie</b>	<b>17</b>
<b>Hoofdstuk 4 Planbeschrijving</b>	<b>18</b>
<b>Hoofdstuk 5 Onderzoek planeffecten</b>	<b>20</b>
5.1 Verkeer & parkeren	20
5.2 Bodem	20
5.3 Geluid	21
5.4 Milieuzonering	22
5.5 Luchtkwaliteit	23
5.6 Geur	25
5.7 Externe veiligheid	26
5.8 Ecologie	28
5.9 Archeologie & cultuurhistorie	30
5.10 Waterhuishouding	31
5.11 Leidingen	33
5.12 Vormvrije MER-beoordeling	33
<b>Hoofdstuk 6 Juridische planopzet</b>	<b>35</b>
6.1 Planregels	35
<b>Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid</b>	<b>37</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid	37
7.2 Handhaving	37
<b>Hoofdstuk 8 Procedure</b>	<b>38</b>
8.1 Inspraak en vooroverleg	38
8.2 Vaststelling	38
8.3 Beroep	38
<b>Bijlagen toelichting</b>	<b>40</b>
<b>Bijlage 1 Verkennend bodem- &amp; asfaltonderzoek</b>	<b>41</b>
<b>Bijlage 2 Oriënterend onderzoek beschermde flora &amp; fauna</b>	<b>42</b>
<b>Bijlage 3 Stikstofdepositieonderzoek</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 4 Archeologisch bureau- &amp; verkennend booronderzoek</b>	<b>44</b>

<b>Regels</b>		<b>46</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>47</b>
Artikel 1	Begrippen	47
Artikel 2	Wijze van meten	52
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>53</b>
Artikel 3	Maatschappelijk	53
Artikel 4	Waarde - Archeologie	55
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>58</b>
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	58
Artikel 6	Algemene bouwregels	58
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	58
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	58
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>59</b>
Artikel 9	Overgangsrecht	59
Artikel 10	Slotregel	59



# Toelichting

## **Hoofdstuk 1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

De gemeente Waalre heeft 15 november 2016 besloten in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een gezondheidscentrum naast sporthal Hoeveland aan de westzijde van de kern Waalre in het gebied Hoeveland. In het gezondheidscentrum komen in ieder geval meerdere huisartsenpraktijken, een apotheek en een fysiotherapiepraktijk.

Door veranderingen in de zorg, de groeiende zorgvraag en de als gevolg daarvan toegenomen vraag naar ruimte is de wens ontstaan bij de initiatiefnemers om met meerdere zorgverleners vanuit één locatie samen te werken. In de gebiedsvisie 'Westrand Waalre' is als toekomstperspectief voor Hoeveland geschetst, dat het doorontwikkeld kan worden tot een groene campus met ruimte voor incidentele bebouwing in een groene, parkachtige omgeving op het gebied van sport, recreatie en wellness. Een gezondheidscentrum past binnen deze visie, die de gemeenteraad in 2011 heeft vastgesteld.

Het geldende bestemmingsplan staat de ontwikkeling van een gezondheidscentrum ter plaatse niet toe. Om de realisatie van dit centrum ook planologisch-juridisch mogelijk te maken, is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Dit bestemmingsplan omvat de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag ligt aan de gewenste ruimtelijke ingreep.

### **1.2 Ligging plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Waalre, aan de Meester Slootweg. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Waalre, sectie G, nr. 5873 (ged.) en wordt als volgt begrensd:

- Noordzijde: begraafplaats;
- Oostzijde: sporthal Hoeveland;
- Zuidzijde: bestaande langzaamverkeersverbinding tussen sporthal en voetbalvereniging;
- Westzijde: groenzone.

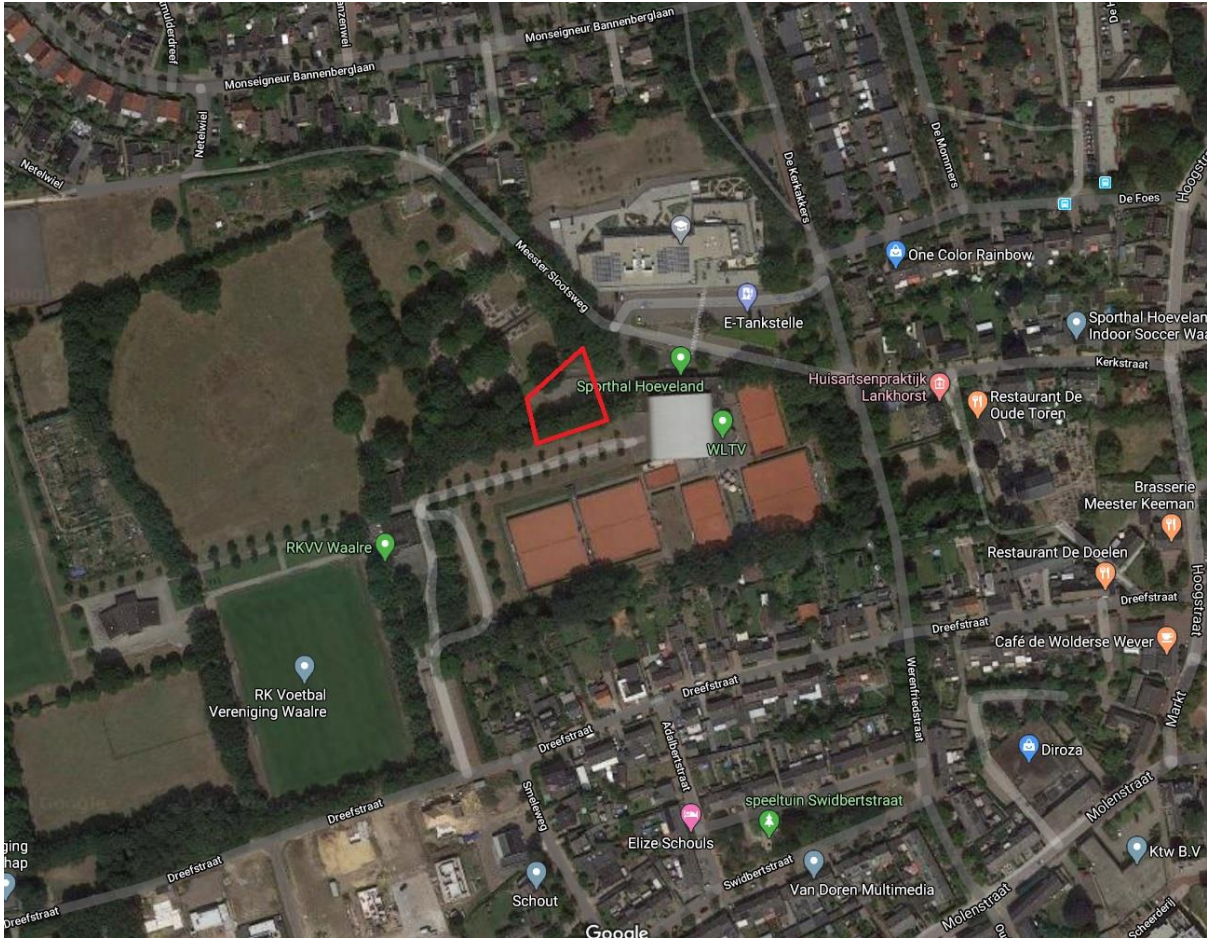
Op navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven:

bestemmingsplan Gezondheidscentrum Waalre



Globale ligging plangebied (rode ster, Bron: maps.google.nl)





Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, Bron: maps.google.nl)

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

### 1.3 Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting maakt juridisch dan ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Dit onderdeel heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, gebouwen en bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken waarin de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken. De regels vormen samen met de verbeelding het juridische bindende gedeelte van dit bestemmingsplan.

### 1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Waalre' zoals de gemeenteraad dat op 25 juni 2013 heeft vastgesteld. Het plangebied heeft binnen dit bestemmingsplan hoofdzakelijk bestemming 'Sport (artikel 17)' en voor een klein deel 'Verkeer (artikel 19)'.



*Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)*

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

Omdat binnen de bestemmingen 'Sport' en 'Verkeer' het aanleggen van een gezondheidscentrum niet is toegestaan, wordt het bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied herzien.

## 1.5 Leeswijzer

Het relevante beleidskader staat centraal in hoofdstuk 2. In dit bestemmingsplan volgt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied (situering en begrenzing, ruimtelijke opzet en ontwikkelingen) in hoofdstuk 3, gevolgd door de beschrijving van het plan (voorwaarden, visie en beeldkwaliteit) in hoofdstuk 4. De uitgevoerde onderzoeken zijn samengevat en voorzien van een conclusie in hoofdstuk 5. Uiteindelijk is dit bestemmingsplan juridisch vastgelegd met behulp van de regels en de verbeelding. De opzet hiervan is beschreven in hoofdstuk 6. De uitvoerbaarheid van het plan (economisch en handhaving) komt in hoofdstuk 7 aan de orde, waarna de procedure van het plan uiteen is gezet in hoofdstuk 8.

## Hoofdstuk 2 Beleidskaders

### 2.1 Nationaal beleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. De structuurvisie is juridisch vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie 2.1.2.

##### *Planspecifiek*

Dit bestemmingsplan heeft geen relatie met de nationale belangen, zoals deze in de SVIR zijn opgenomen.

#### 2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

##### *Planspecifiek*

Dit bestemmingsplan heeft geen relatie met de nationale belangen, zoals deze in het Barro zijn opgenomen.

#### 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder wordt in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

*'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.'*

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'* Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

#### *Planspecifiek*

Met voorliggend plan wordt de realisatie van een gezondheidscentrum mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied. Door veranderingen in de zorg, de groeiende zorgvraag en de als gevolg daarvan toegenomen vraag naar ruimte is het wenselijk om een nieuw gebouw te realiseren waar integraal samengewerkt kan worden tussen verschillende medische disciplines. De expertise wordt zo gebundeld en de zorg kan door samen te werken, blijvend gegarandeerd worden.

Twee van drie huisartsenpraktijken in Waalre dorp verhuizen naar het nieuwe gezondheidscentrum. Deze praktijken waren voorheen aan huis gevestigd. Er is geen ander gebouw beschikbaar in de kern Waalre dat kan voorzien in een integraal gezondheidscentrum van circa 1.175 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met 23 behandelkamers. De ontwikkeling van het gezondheidscentrum voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

#### **2.1.4 Conclusie**

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant**

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren.

In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd.

De volgende regels zijn relevant voor het plangebied:

#### **Afdeling 3.5: stedelijke ontwikkeling en mobiliteit**

Voor stedelijke ontwikkeling zijn er twee werkingsgebieden opgenomen:

1. Stedelijk gebied met een onderverdeling in:
  - a. stedelijk concentratiegebied;
  - b. kernen in landelijk gebied.
2. Verstedelijking afweegbaar

#### Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Er is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of

kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in gebieden waar 'Verstedelijking afweegbaar' is.

Bij stedelijke ontwikkelingen is de relatie gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt.

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed. Vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden (zie subparagraaf 2.1.3).

#### *Regionaal overleg*

Omdat de stedelijke ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen ook bovengemeentelijke gevolgen kan hebben, worden hierover binnen het regionale overleg afspraken gemaakt. Het is belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen op een juist niveau zijn afgestemd met andere initiatieven zowel vanuit kwantiteit als vanuit kwaliteit. In dit artikel wordt de koppeling met die afspraken gelegd, waardoor deze doorwerking krijgen bij de ontwikkeling van plannen.

#### *Planspecifiek*

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Omgevingsverordening het bestaand stedelijk gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de provinciale omgevingsvisie, gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Meer specifiek is het plangebied gelegen in stedelijk concentratiegebied. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking als ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Daarbinnen liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Stedelijke concentratiegebieden ontwikkelen zich tot complete stedelijke gebieden. Dit betekent dat ze een aantrekkelijk, in verschillende dichtheden vormgegeven woonmilieu, werkmilieu en leefmilieu bieden. Bijzondere aandacht is er voor bereikbaarheid, groen, milieu, recreatiemogelijkheden dicht bij huis, en een verbrede landbouw die inspeelt op de vraag vanuit de steden. Er wordt gestreefd naar verscheidenheid van woonmilieus, met een menging van woningtypen, bevolkingsgroepen en functies. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik

Er is geen specifiek beleid opgenomen met betrekking tot maatschappelijke voorzieningen zoals een gezondheidscentrum.

## **2.2.2 Conclusie**

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Structuurvisie Waalre**

Op 17 september 2013 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Focus op Waalre' vastgesteld. De visie schrijft vanuit de bestaande situatie naar een wensbeeld. De gemeente maakt onderscheid in beleid voor gebieden en beleid per thema. Voor dit plan is vooral de hoofdcoers voor de westrand van Waalre relevant:

- verbrede landbouw in combinatie met nieuwe woonvormen in oude hoevestructuur;
- beperkte woonuitbreiding, afronding van de bebouwde kom van Waalre, inzetten op exploitatie van De Heuvel;
- woonuitbreiding ten behoeve van eigen bevolking maar ook voor opvang regionale behoefte;
- Campusachtige ontwikkeling zoals beschreven in de Gebiedsvisie Westrand Waalre, met sport- en andere maatschappelijke voorzieningen;

- versterking routestructuur langs de Dommel, doorkoppeling met gebieden aan de overzijde van de Dommel;
- natuurontwikkeling aan de Dommel, koppeling van de landschapsstructuur aan de Groene Mantel aan de noordzijde en versterking van de belevingswaarde van het Dommeldal;
- respect voor waarden, zoals het beschermd dorpsgezicht;
- ontsluiting niet via nieuwe hoofdinfrastructuur, maar aansluiting zoeken met bestaande wegenstructuur;
- uitbreiding langzaam verkeersroutes, vooral in en richting het Dommeldal.

Voorzieningen in het algemeen zijn van het grootste belang voor de leefbaarheid en de woon- en leefkwaliteit in onze gemeente. In het algemeen heeft de gemeente vooral een faciliterende rol ten opzichte van de organisaties en instellingen die deze voorzieningen bieden. Deze faciliterende rol uit zich in het bieden van de juridisch-planologische mogelijkheden, zoals voor het gezondheidscentrum.

#### *Planspecifiek*

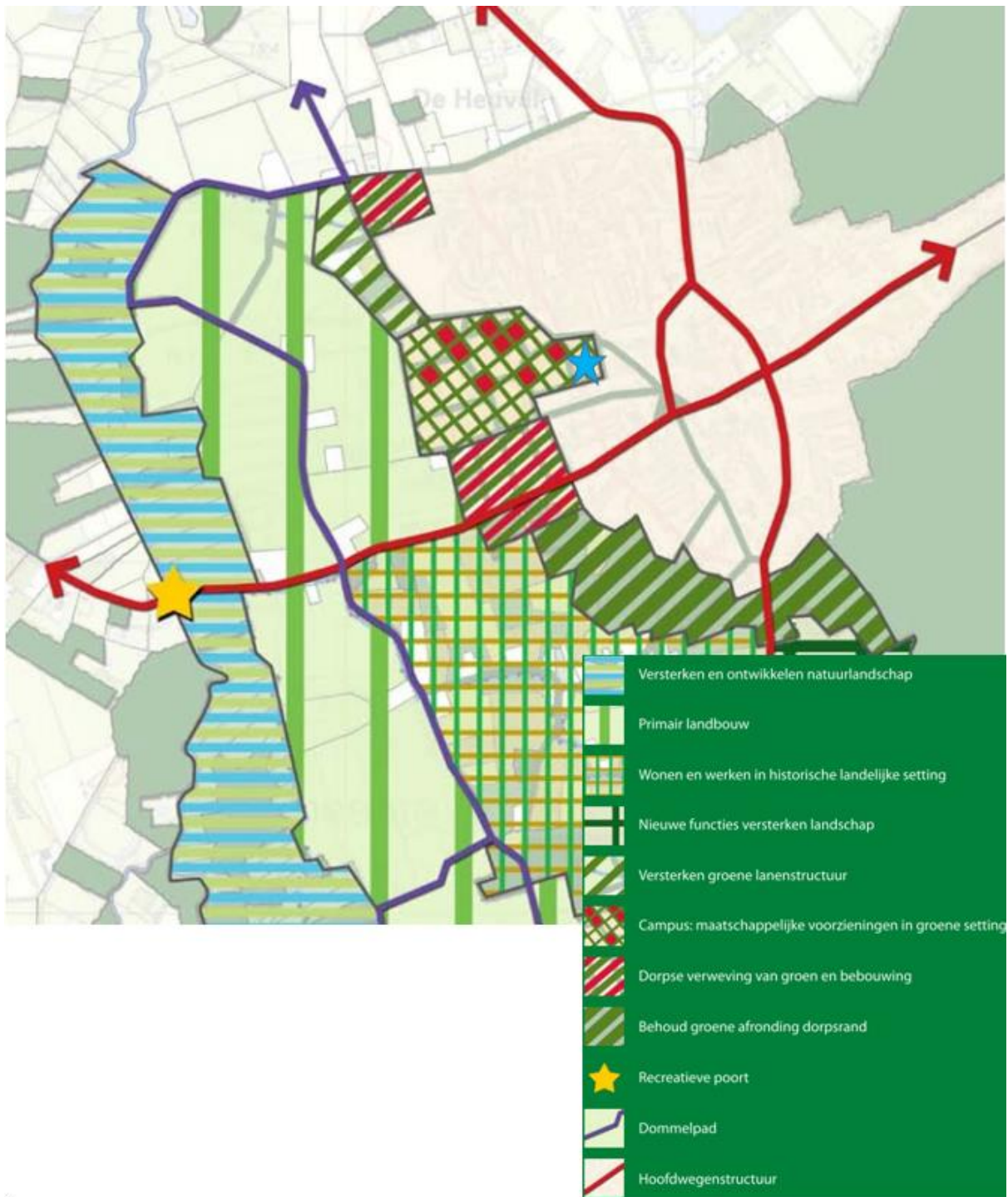
Het plangebied is gelegen binnen de legenda-eenheid 'Sportcomplex' en is onderdeel van de campusachtige ontwikkeling zoals beschreven in de Gebiedsvisie Westrand Waalre (zie subparagraaf 2.3.2), waar naast sportvoorzieningen ook andere maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Met dit bestemmingsplan wordt hier invulling aan gegeven door de bouw van een gezondheidscentrum mogelijk te maken.

### **2.3.2 Gebiedsvisie Westrand Waalre**

Aan de westkant van Waalre-Dorp ligt een kleinschalig cultuurlandschap met daarin een half natuurlijk beekdal, oude akkergronden en fraaie buurtschappen. De gemeente wil de kwaliteiten van dit gebied veilig stellen en verder ontwikkelen door mogelijkheden te bieden aan nieuwe economische dragers, zodat het gebied zijn vitaliteit kan behouden. Dit is een voorwaarde om verrommeling tegen te gaan en de kwaliteit van het landschap verder te ontwikkelen.

Om richting te geven aan de ontwikkeling van het gebied heeft de gemeente een gebiedsvisie laten opstellen. Het schetst hoe het landschap tussen het dorp Waalre en de Dommel zich de komende jaren kan ontwikkelen op een manier die past bij de historisch gegroeide landschappelijke kwaliteiten die het gebied kenmerken. Het is een toetsingskader voor mogelijke initiatieven die zich kunnen aandienen en een bouwsteen voor de integrale structuurvisie die voor de hele gemeente Waalre gemaakt gaat worden.

Op de structuurkaart Westrand Waalre Dorp is de beoogde locatie van het gezondheidscentrum (zie blauwe ster) gelegen binnen de aanduiding 'Campus: maatschappelijke voorzieningen in groene setting':

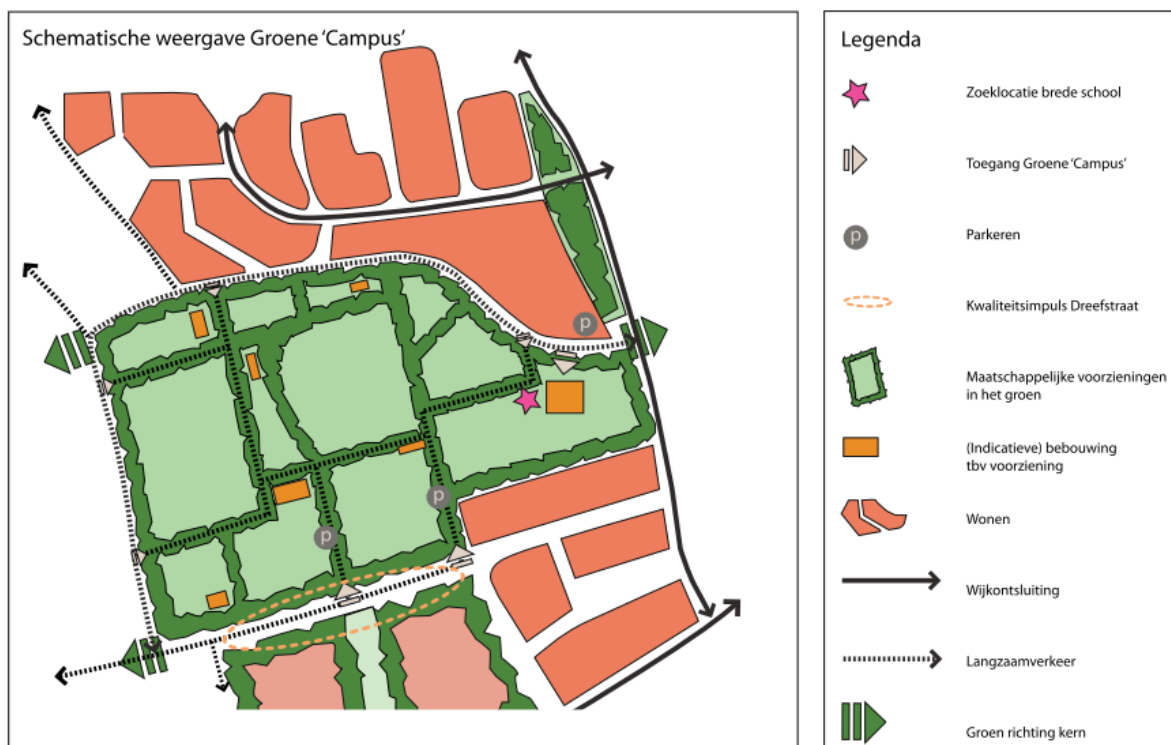


*Impressie Structuurkaart Westrand Waalre Dorp met globale aanduiding plangebied (blauwe ster)*

### **Zone 2 Dorpsrand: Groene 'Campus' Meester Slootsweg – Dreefstraat**

Tussen de Meester Slootsweg en de Dreefstraat ligt een 'groene campus' met sportvoorzieningen, een sporthal, begraafplaats en volkstuinen. Inmiddels is aan de overzijde van de sporthal aan de Meester Slootsweg ook een brede school (inclusief kinderopvang) gerealiseerd. De campus is deels openbaar en functioneert zo als stadspark. De sportvelden en de tennisbanen zijn afgesloten.

Een strook tussen het sportpark en de Meester Slootsweg maakt nog geen integraal onderdeel uit van de campus. Hier zijn wel een aantal maatschappelijke functies ondergebracht (begraafplaats, dahliacлуб) maar ruimtelijk liggen ze gescheiden van de rest van de campus. Bovendien liggen er een aantal percelen, die qua functie nog niet echt een toegevoegde waarde voor de campus lijken te hebben (paardenveldje, trapveldje). De opgave is om de percelen langs de Meester Slootsweg een volwaardig onderdeel te laten zijn van de campus.



De volgende randvoorwaarden voor de 'groene campus' zijn relevant/ raken aan het plangebied:

#### Rood

- Alle bestaande bebouwing heeft een maatschappelijke functie zoals clubgebouw, sporthal etcetera. Dat blijft ook zo. In het gebied tussen de Meester Slootsweg en de Dreefstraat komen geen reguliere woningen of bedrijven. Uitbreiding van bebouwing ten behoeve van maatschappelijke functies en/of die het profiel van de campus versterkt is wel mogelijk, mits dit is ingebed in de groene structuur. (rood in groen, niet rood met groen er tussen). Nieuw rood levert ook een kostendrager op voor het verder versterken van de openbare ruimte van de campus.
- Vrijkomend terrein inzetten voor maatschappelijke functies zodat karakter van de campus wordt versterkt.

#### Groen

- Groene kamerstructuur met bomenrijen en bossingels verder versterken. Dit kan worden afgewisseld met hagen, bijvoorbeeld om de grove kamerstructuur van bomen en bos verder te verkleinen.
- De eenheid en importantie van de Meester Slootsweg als een oude verbinding van het centrum naar het buitengebied dient ruimtelijk te worden versterkt door inrichting van het profiel en versterken van de groenstructuur. De Meester Slootsweg blijft in principe een verbinding voor langzaam verkeer.

#### Ontsluiting

- Padenstructuur door de 'Groene Campus' wordt uitgebreid en verknoopt met de omliggende paden en wegen, waardoor een goed bewandelbaar gebied ontstaat.

#### Planspecifiek

Het plangebied is onderdeel van de campusachtige ontwikkeling zoals beschreven in de visie, waar naast sportvoorzieningen ook andere maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Met dit bestemmingsplan wordt hier invulling aan gegeven door de bouw van een gezondheidscentrum mogelijk te maken in een groene structuur (rood in groen). Op voorgaande kaart met de schematische weergave van de campus is de locatie waar het gezondheidscentrum is geprojecteerd nog aangeduid als 'zoeklocatie brede school'. Deze school is echter al tegenover de sporthal gerealiseerd (Meester Slootsweg 1 en 1A) en daarmee is de zoeklocatie beschikbaar voor de bouw van een andere maatschappelijke voorziening zoals een gezondheidscentrum.



### 2.3.3 Beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw 2017 - 2020

De gemeente Waalre wil (meer) werk maken van duurzaamheid. Het thema duurzaamheid maakte een belangrijk en integraal onderdeel uit van het Coalitieakkoord 2014 - 2018. Het geeft aan dat duurzaamheid in Waalre bestuurlijk veel prioriteit krijgt.

De gemeente Waalre kiest een ambitie in duurzaam bouwen die verder reikt dan het wettelijke kader; de gemeente streeft naar nieuwbouw richting 'Nul op de Meter'. Elke initiatiefnemer van een nieuwbouwproject weet van tevoren dat hij de vraag krijgt hoe hij dat denkt te gaan realiseren.

#### *Trias Energetica*

De Trias Energetica vormt de basis voor het ontwerp van de gebouwde omgeving. Gebouwen worden optimaal geïsoleerd en in de resterende energievraag wordt zo maximaal mogelijk door duurzaam opgewekte energie voorzien. Dit betekent dat a) de gemeente hiermee in de planvorming hiermee rekening houdt en b) de initiatiefnemer hiermee in de opstalontwikkeling rekening houdt. Het is een wederzijdse verantwoordelijkheid. Gedurende het helen ontwerp-, ontwikkelings- en realisatietraject is het een bespreekpunt.

#### *Materiaalgebruik en afval*

Vanwege noodzakelijk materiaalgebruik voor isolatie en duurzame energie opwekking kan de score op het GPR thema 'milieu' lager uitvallen dan een zeven. Als aangetoond wordt dat er geen andere mogelijkheid is om op het GPR thema 'energie' een tien te halen dan is een lagere score dan een 7 - mits erg goed onderbouwd door de initiatiefnemer - aanvaardbaar. Tijdens de bouwfase zal via de beoordeling van de bouwplaats inrichting en toezicht en handhaving worden gestuurd op gescheiden afval inzamelen.

#### *Fases bouwproject*

In de verschillende fasen van een bouwproject dient voortschrijdend invulling en uitwerking aan duurzaamheid te worden gegeven. Centraal in de werkwijze is dat de gemeente Waalre stuurt op het realiseren van de in de initiatieffase vastgelegde duurzaamheidsambitie. Het overeengekomen publiek privaats stelsel van afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente vormt de basis voor de uitwerking en uitvoering van het project. Deze afspraken worden met de beoordeling van de vergunningen getoetst. Als ze akkoord zijn bevonden wordt de stap naar de realisatie gemaakt. In het bouwtoezicht wordt er op toegezien dat de maatregelen ook worden uitgevoerd.

#### *Planspecifiek*

De gemeente heeft via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers afgesproken dat zij de gemeentelijke GPR systematiek voor gebouwen zullen toepassen op het nieuwe gezondheidscentrum.

Het hemelwater van het dak van het gezondheidscentrum en het parkeerterrein wordt waar mogelijk in het plangebied geïnfiltreerd.

## 2.4 Conclusies

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met het hierboven genoemde beleid.

### Hoofdstuk 3 Huidige situatie

Momenteel is de noordzijde van het plangebied in gebruik voor een speelvoorziening (=basketbal-annex voetbalkooi) met direct ten noorden daarvan een jongerenontmoetingsplek (JOP).



*Impressie speelvoorziening en op de achtergrond in wit/groen de JOP*

Aan de zuidzijde bevinden zich enkele bomen in een groene, parkachtige omgeving. Daarnaast is er een langzaamverkeersverbinding (aan weerszijden begeleid door kleine bomen) die vanaf sporthal Hoeveland richting de accommodatie van de voetbalvereniging ten westen van het plangebied loopt.



*Impressie zuidzijde plangebied met zomereiken en Amerikaanse esdoorns*

## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

In het nieuwe gezondheidscentrum komen in ieder geval meerdere huisartsenpraktijken, een apotheek en een fysiotherapiepraktijk. Op navolgende afbeelding is de beoogde locatie van het gezondheidscentrum ten westen van sporthal Hoeveland weergegeven inclusief een voorbeeldimpressie van de uitwerking van de omliggende buitenruimte:



Locatie gezondheidscentrum inclusief voorbeelduitwerking buitenruimte (Bron: Kragten, d.d. 6 mei 2020)

Het betreft een solitair, vrijstaand gebouw in een groene, parkachtige omgeving voor functies op het gebied van sport, recreatie en wellness. Het gebouw met een bruto oppervlakte van circa 1.175 m<sup>2</sup> met 23 behandelkamers bestaat uit twee bouwdelen, die via een corridor met elkaar verbonden zijn. Het gebouw wordt opgetrokken in twee bouwlagen, waarbij de entree aan de zuidzijde is voorzien.



*Artist Impression voorbeelduitwerking gezondheidscentrum (Bron: beusen architecten, d.d. 8 april 2020)*

Via een insteekweg vanaf de Meester Slootsweg zal het parkeerterrein voor de bezoekers direct ten zuiden van het gezondheidscentrum te bereiken zijn.

De speelvoorziening en de jongerenontmoetingsplek krijgen een nieuwe locatie in de directe nabijheid van het gezondheidscentrum.

Het parkeerterrein ten zuiden van het gezondheidscentrum, de toegangsweg en de nieuwe locatie van de speelvoorziening met jongerenontmoetingsplek worden wel meegenomen in de totale ontwikkeling van het gebied, maar omdat deze niet strijdig zijn met de bestemming 'Sport' uit het geldende bestemmingsplan, zijn deze hier verder niet opgenomen.

## **Hoofdstuk 5      Onderzoek planeffecten**

### **5.1      Verkeer & parkeren**

#### **5.1.1      Verkeer**

Om de verkeersgeneratie van het nieuwe gezondheidscentrum te bepalen is gekeken naar de ligging van het plangebied in de kern. De gemeente Waalre is qua stedelijkheidsgraad aan te merken als een 'matig stedelijk' gebied en het plangebied maakt onderdeel uit van de schil rondom het centrum waardoor de verkeersgeneratie voor een gezondheidscentrum volgens publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW uitkomt op 15,5 voertuigbewegingen per behandelkamer per etmaal. Hierbij is uitgegaan van het midden van de bandbreedte. Uitgaande van 23 behandelkamers, betekent dit dat er  $23 \times 15,5 = 356,5$  afgerond 357 voertuigbewegingen plaatsvinden per etmaal. Dit aantal is prima op te vangen op de Meester Slootsweg verder richting De Kerkakkers - Werenfriedstraat en de doorgaande wegen in het dorp. Circa 10 % van de voertuigbewegingen (werknemers) zal ook plaatsvinden via de Dreefstraat (zie hierna onder subparagraaf 5.1.2 Parkeren).

#### **5.1.2      Parkeren**

Om de parkeerbehoefte van het nieuwe gezondheidscentrum te bepalen is gekeken naar de ligging van het plangebied in de kern. De gemeente Waalre is qua stedelijkheidsgraad aan te merken als een 'matig stedelijk' gebied en het plangebied maakt onderdeel uit van de schil rondom het centrum waardoor de parkeernorm voor een gezondheidscentrum volgens publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW uitkomt op 1,85 parkeerplaatsen per behandelkamer per etmaal. Hierbij is uitgegaan van het midden van de bandbreedte. Uitgaande van 23 behandelkamers, betekent dit dat er  $23 \times 1,85 = 42,55$  afgerond 43 extra parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Uit publicatie 381 blijkt dat het aandeel parkeerplaatsen dat nodig is voor bezoekers op circa 55 % uitkomt (23 parkeerplaatsen).

Er worden daarom 21 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd ten zuiden van het gezondheidscentrum, waarvan twee invalidenparkeerplaatsen (afgerond 5 %). Deze parkeerplaatsen zijn specifiek voor bezoekers van het gezondheidscentrum. Voor de overige 22 parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de bestaande parkeerplaatsen van de voetbalvereniging even ten westen van het gezondheidscentrum. Omdat bij de voetbalvereniging niet of nauwelijks sportactiviteiten plaatsvinden in de dagperiode en het gezondheidscentrum vrijwel alleen overdag open is, kunnen deze parkeerplaatsen dubbel gebruikt worden.

### **5.2      Bodem**

#### **5.2.1      Regelgeving**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd, dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening moet voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dan ook alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen).

## 5.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied in combinatie met een onderzoek naar de teerhoudendheid van de aanwezige asfaltverharding. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting is gevoegd.

Het doel van het onderzoek is om door het bepalen van de actuele bodemkwaliteit vast te stellen of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Het doel van het asfaltonderzoek is vast stellen of het asfalt voor hergebruik in aanmerking komt.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

- In de humeuze zandige bovengrond zijn lichte verontreinigingen met PCB, koper, zink, cadmium, kwik, lood aangetoond.
- In de humusarme zandige bovengrond onder de klinkers en de asfalt verharding zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond.
- In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond met de onderzochte parameters aangetoond.
- In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met cadmium en zink en een sterke verontreiniging met nikkel aangetoond.

In het grondwater is een sterke verontreiniging met nikkel aangetoond. Aangezien de sterke verontreiniging met nikkel wordt veroorzaakt door natuurlijke geochemische processen, is geen sprake van antropogene bodemverontreiniging en wordt nader onderzoek niet nodig geacht.

Indicatief onderzoek naar het gehalte asbest in het puingranulaat heeft uitgewezen dat het gehalte (0,63 mg/kg d.s. gewogen) ruimschoots onder de samenstellingswaarde voor asbest in bouwstoffen ligt (100 mg/kg d.s. (gewogen)).

De asfaltverharding ter plaatse van het basketbalveld kan als teevrij worden beschouwd en komt voor hergebruik in aanmerking.

De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen bouwactiviteiten, met uitzondering van de onttrekking van grondwater. Vanwege de van nature aanwezige nikkelverontreiniging dient in geval van bemaling te worden afgestemd met de provincie Noord-Brabant en/of waterschap De Dommel welke maatregelen daarbij getroffen moeten worden.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 5.3 Geluid

### 5.3.1 Regelgeving

Belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd moet worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

Voor de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wgh voor dat een aangewezen bevoegd gezag (meestal Burgemeester en Wethouders) (maatwerk)grenswaarden bepaalt. De terminologie die de wet hiervoor hanteert is: ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De getalsmatige invulling van deze grenswaarden voor nieuwe of bestaande geluidgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidsoort. Naast grenswaarden op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen, zijn er in de Wgh ook grenswaarden gericht op de bescherming van het akoestische klimaat binnen de bestaande gebouwen.

#### *Regelgeving*

In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven en 30-km/uur-gebieden.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek worden verricht (artikel 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk), zie navolgende tabel.

Aantal rijstroken	Zonebreedte	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

*Overzicht zonebreedtes (vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg)*

De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke (voorkeurs)grenswaarde 48 dB.

### **5.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

Een gezondheidscentrum is geen gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Een nader akoestisch onderzoek voor onderhavig bestemmingsplan is daarmee niet noodzakelijk.

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **5.4 Milieuzonering**

### **5.4.1 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 moet aandacht 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. Datzelfde geldt uiteraard ook voor de situatie dat inrichtingen en/of bedrijven wijzigen in de nabijheid van bestaande gevoelige functies.

Via de milieuwetgeving wordt milieuhinder zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of moeten middels een melding aantonen dat zij aan de hierin gestelde richtwaarden kunnen voldoen. De gestelde richtwaarden zijn veelal vertaald in minimale afstanden tussen de inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden en de milieugevoelige functies in de directe omgeving. Behalve van de aard en omvang van een bedrijf of inrichting, is deze mede afhankelijk van de omgevingskarakteristiek. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken of een gemengd gebied.

Voor het vaststellen van de genoemde minimum richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een aantal 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 omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand 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
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

#### *Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'*

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfs categorieën 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 niet aan de richtafstanden wordt voldaan, is een nadere beschouwing danwel onderzoek nodig.

#### 5.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen woningen en andere gevoelige bestemmingen gelegen binnen 50 m van het plangebied. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde richtafstand van 30 m voor een gezondheidscentrum (milieucategorie 2). Het gezondheidscentrum zelf is overigens geen gevoelige bestemming in het kader van het aspect milieuzonering.

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### 5.5 Luchtkwaliteit

#### 5.5.1 Regelgeving

Op 15 november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3 % ten opzichte van de grenswaarde). Het gaat hier bijvoorbeeld om woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in



werking is getreden nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

Als aannemelijk kan worden gemaakt dat aan één of meerdere van de bovengenoemde criteria wordt voldaan, kan het project zonder toetsing aan de gestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

In de Ministeriële regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' zijn voor verschillende categorieën van projecten grenzen gesteld aan de projectomvang, waaronder een project met zekerheid NIBM bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 m van een provinciale weg of 300 m van een rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden. De zones worden afgemeten vanaf de rand van de weg. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

### 5.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een gezondheidscentrum mogelijk gemaakt. In subparagraaf 5.1.1 Verkeer is bepaald hoeveel extra voertuigbewegingen dit oplevert en met de NIBM-tool is vervolgens gekeken of sprake is van een NIBM-bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	357
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,32
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Uit de NIBM-tool blijkt dat ruimschoots onder de norm van 1,2 µg/m<sup>3</sup> gebleven wordt en sprake is van een NIBM-bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Er is ook geen sprake van de realisatie van een gevoelige bestemming zoals opgenomen in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Tevens blijkt uit raadpleging van de NSL-monitoringstool dat de luchtkwaliteit wat betreft NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in en om het plangebied in het jaar 2015 met <35 µg/m<sup>3</sup> ruimschoots aan de norm van 40 µg/m<sup>3</sup> voldoet. Wat betreft de concentratie PM<sub>2,5</sub> wordt met een waarde van <20 µg/m<sup>3</sup> ook ruimschoots aan de betreffende norm van 25 µg/m<sup>3</sup> voldaan.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Regelgeving

#### *Wet geurhinder en veehouderij*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, zie onderstaande tabel.

		<i>Concentratiegebied</i>	<i>Niet-concentratiegebied</i>
<i>Binnen bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	maximum 3 ouE/m <sup>3</sup>	maximum 2 ouE/m <sup>3</sup>
	andere diercategorieën	minimum 100 m t.o.v. geurgevoelig object	minimum 100 m t.o.v. geurgevoelig object
<i>Buiten bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	maximum 14 ouE/m <sup>3</sup>	maximum 8 ouE/m <sup>3</sup>
	andere diercategorieën	minimum 50 m t.o.v. geurgevoelig object	minimum 50 m t.o.v. geurgevoelig object

#### *Geurnormen Wgv*

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

#### *Regeling geurhinder en veehouderij*

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object) wordt gemeten.

#### *Activiteitenbesluit*

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

#### *Geur bij niet-agrarische bedrijven*

Het voorkomen van (nieuwe) geurhinder is het algemene uitgangspunt in het rijksbeleid. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in het landelijk informatiedocument 'Handleiding Geur Industrie' en beschrijft de methodiek voor de bepaling van het aanvaardbaar hinderniveau voor geur ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten. Vanwege het lokale aspect van geurhinder is de hoogte van het aanvaardbaar hinderniveau niet landelijk vastgelegd. Het bevoegd gezag moet daar een eigen afweging in maken.

## 5.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In (de directe nabijheid van) het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven gevestigd die hinder veroorzaken. Het aspect 'geurhinder' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 5.7 Externe veiligheid

### 5.7.1 Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het *plaatsgebonden risico (PR)* gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het *groepsrisico (GR)* is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

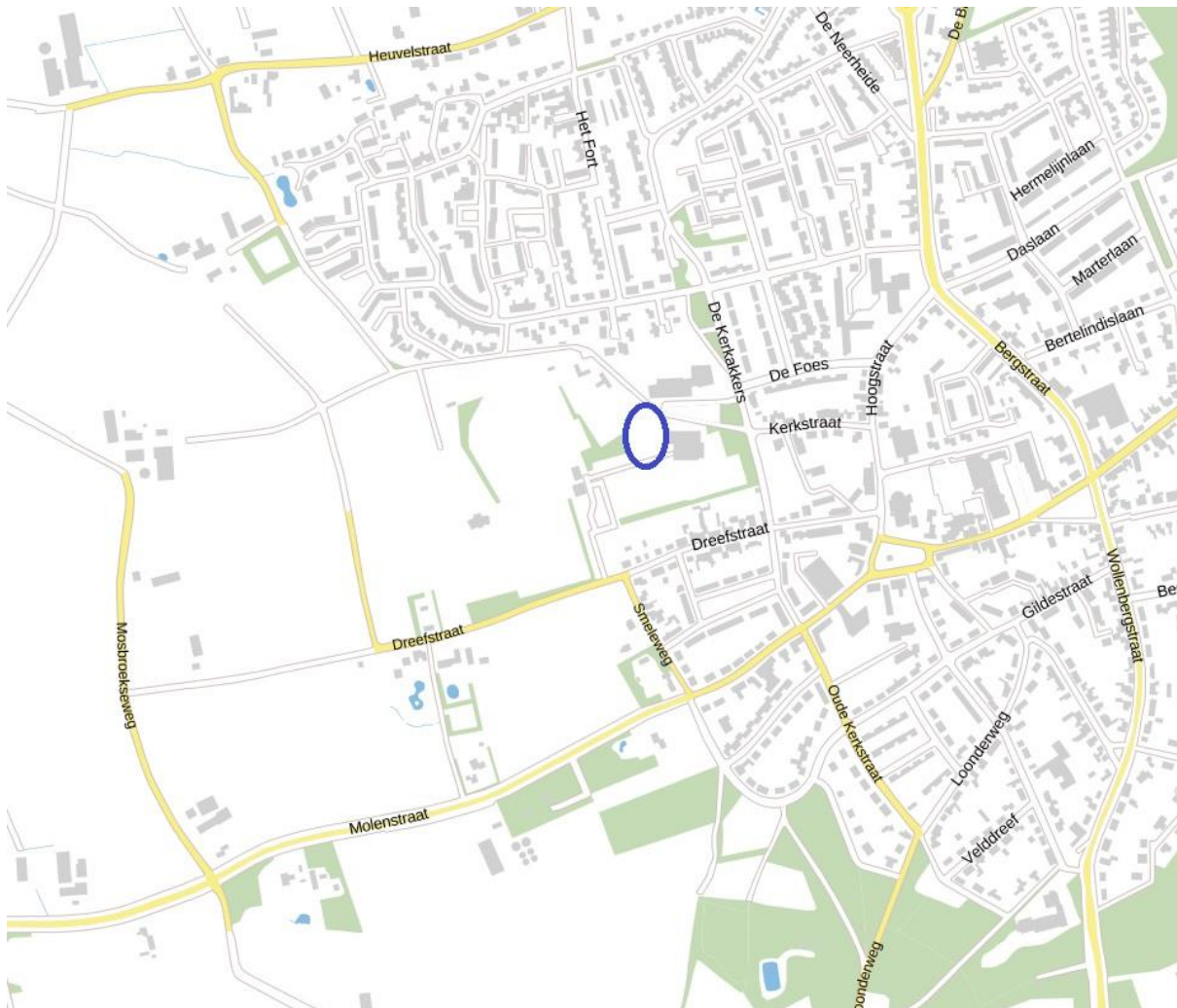
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan moet de externe veiligheid worden beoordeeld. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden voornamelijk bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

Op 1 april 2015 is de Wet basisnet in werking getreden. De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen ('Wvgs') ter verankering van een landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het basisnet is een samenstel van wegen, binnenwateren en hoofdspoorwegen waaraan een bepaalde risicoruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt toegekend. Als deze risicoruimte, de zogenaamde risicoplafonds, door een groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, moet de minister maatregelen nemen. De risicoplafonds moeten daarnaast in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes. Op deze manier kan de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in toenemende mate worden gegarandeerd. Gelijktijdig met de Wet Basisnet zijn ook andere regelingen in werking getreden zoals de wijziging van het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs), de Regeling basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een aandachtsgebied gedefinieerd waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden (200 m). Buiten deze zone hoeft in het invloedsgebied alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (beperkte verantwoording).

### 5.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de provinciale risicokaart. Hierop is informatie weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes en buisleidingen:



*Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe omcirkeling, Bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))*

In (de directe nabijheid van) het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen en/of objecten danwel routes van gevaarlijke stoffen, die mogelijk risico's kunnen opleveren voor de personen die zich in het plangebied bevinden.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 5.8 Ecologie

### 5.8.1 Regelgeving

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Het gaat om de volgende beschermingsregimes:

1. Vogels (paragraaf 3.1): alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
2. Dieren en planten (paragraaf 3.2): alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
3. Overige soorten (paragraaf 3.3): soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

De verboden en afwijkingsmogelijkheden die zijn opgenomen in de paragrafen 3.1 en 3.2, zijn direct overgenomen uit de genoemde richtlijnen en verdragen. Deze bepalingen zijn dus ook uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit deze richtlijnen en verdragen. De bepalingen in paragraaf 3.3 zien op de 'overige soorten' die zijn genoemd in de bijlagen A en B bij de Wnb. Laatstgenoemde groep is te vergelijken met de Tabel 2-soorten uit de Flora- en faunawet.

<p><b>Artikel 3.1. Verboden m.b.t. van nature in Nederland in het wild levende vogels.</b></p> <p>Het is verboden om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.</li> <li>2. Nesten, rustplaatsen en eieren opzettelijk te vernielen of te beschadigen of nesten van vogels weg te nemen.</li> <li>3. Eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben.</li> <li>4. Vogels opzettelijk te storen.</li> </ol> <p>Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.</p>
<p><b>Artikel 3.5. Verbodsbepalingen ten aanzien van soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn.</b></p> <p>Het is verboden om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.</li> <li>2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.</li> <li>3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.</li> <li>4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen.</li> <li>5. Het is verboden planten van soorten uit de Habitatrichtlijn of het Verdrag van Bern in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.</li> </ol>
<p><b>Artikel 3.10. Verbodsbepalingen t.a.v overige soorten (plant- en diersoorten).</b></p> <p>Het is verboden om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>c) In het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A1, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen.</li> <li>d) De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen.</li> <li>e) Vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B2, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.</li> </ol>

#### *Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming*

De Wnb brengt voor de bescherming van soorten in ieder geval de volgende drie voor de praktijk belangrijke wijzigingen met zich:

1. Allereerst is onder de Wnb niet langer de minister van Economische Zaken, maar zijn Gedeputeerde Staten van de provincies het bevoegd gezag voor het verlenen van ontheffingen.
2. Ten tweede kunnen de in de praktijk gehanteerde "tabelsoorten" niet langer gebruikt worden. In plaats daarvan wordt met de nieuwe indeling van de Wnb gewerkt.
3. Tot derde is de inhoud van de verboden en de ontheffingsgrondslagen gewijzigd.

In de Wet natuurbescherming zijn de bevoegdheden van het rijk (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)) aan de provincies overgedragen. Zij maken dan de afwegingen voor de vergunningen en ontheffingen. De beschermde status van soorten kan per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor

nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of maatregelen genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

### 5.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

#### *Conclusie*

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft echter aannemelijk geen essentiële functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Gezien het ontbreken van bebouwing kan de aanwezigheid van huismus, gierzwaluw en gebouwbewonende vleermuizen uitgesloten worden. In de bomen zijn geen potentiële openingen ten aanzien van boombewonende vleermuizen. Het plangebied en het omliggende terrein heeft (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een belangrijk weidevogelgebied en strategische reservering. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. De zomereiken en een aantal Amerikaanse esdoorns in het plangebied zullen herplant worden óf gekapt/gerooid. In het plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt.

Het extra verkeer en de mobiele werktuigen t.b.v. de bouwfase alsook het verkeer in de gebruiksfase, leiden mogelijk tot stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. Om met zekerheid te kunnen stellen dat de NO<sub>x</sub>- en mogelijke NH<sub>3</sub> emissies geen significantie effecten hebben op de Natura 2000-gebieden, zijn bovenstaande gegevens ingevoerd en doorgerekend in het Aerius rekenmodel, versie 2019A (13 januari 2020). Dit onderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

Uit de berekeningen blijkt dat zowel de realisatiefase als de gebruiksfase geen significant effect hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn in beide situaties namelijk geen depositie-resultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Op basis van de voorgaande resultaten (0.00 mol/ha/j) kan met zekerheid worden geconcludeerd dat zowel voor de bouwfase als de gebruiksfase negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Ook andere negatieve effecten (zoals verstoring, verdroging etc.) zijn vanwege het voorgenomen gebruik, de ligging en afstand (> 1 km) tot het Natura 2000-gebied met zekerheid uit te sluiten.

Deze uitkomsten geven daarom geen aanleiding een Wnb-vergunning aan te vragen of een verklaring van geen bedenkingen te vragen vanwege mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden. Daarmee is het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het gezondheidscentrum zondermeer mogelijk.

#### *Uitvoerbaarheid*

De werkzaamheden leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Mogelijk dient in het verlengde hiervan een ontheffing te worden aangevraagd. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen (tijdens schemerperiode) en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, artikel 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit). Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Dit wordt bevestigd door het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek.

De zomereiken en een aantal Amerikaanse esdoorns in het plangebied zullen gerooid worden. In het plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt.

Het rooien van de bomen en de realisatie van een gezondheidscentrum met bijbehorende parkeerplaatsen aan de Meester Slootweg te Waalre is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **5.9 Archeologie & cultuurhistorie**

### **5.9.1 Regelgeving**

In artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat in de toelichting van een ruimtelijk plan ten minste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetwijziging wordt de huidige Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal in 2019 opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Daarbij is voorzien in overgangsrecht. De bedoeling is dat in de Erfgoedwet een betere integratie met verschillende soorten erfgoed komt. Daarnaast worden de procedures uniformer en daarmee overzichtelijker.

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 met betrekking tot de fysieke leefomgeving, worden opgenomen in de Omgevingswet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. Hierbij wordt wel als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet.

De inwerkingtreding van de Omgevingswet staat voorsnog gepland voor 2021. Voor de onderdelen die in de Omgevingswet zullen worden opgenomen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016 - 2021. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

Het Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoedwet schrijven niet voor in welke mate met archeologie rekening moet worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente.

### **5.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

#### *Archeologie*

Er is een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

Volgens de gemeentelijke beleids- en verwachtingskaart ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting. Daarnaast geldt volgens de vigerende bestemmingsplannen ter hoogte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Hiervoor geldt dat bij plannen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 m -mv een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.155 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat gezien de omvang van de voorgenomen bodemingrepen archeologisch vooronderzoek nodig is. Onderhavig rapport geeft invulling aan deze onderzoeksplicht.

Uit het vooronderzoek blijkt dat in het plangebied sprake is van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden vanaf een diepte van circa 0,2 m -mv. Deze verwachting is gebaseerd op het aantreffen van een sporen- of cultuurlaag vrijwel direct onder de moderne bouwvoor, in de top van het dekzandpakket. Het is vooralsnog niet mogelijk om deze laag te dateren, waardoor de verwachting van toepassing is op de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Late Middeleeuwen. Daarbij kan zowel sprake zijn van vindplaatsen bestaande uit vondstconcentraties of nederzettingsterreinen. In het zuidwestelijke deel van het plangebied, boringen 1 en 2, is het waarschijnlijk dat de top van deze sporen- of cultuurlaag deels verploegd is geraakt. De mate van verploeging oogt echter dusdanig gering dat evenwel nog sprake kan zijn van diepliggende sporen, zoals paalkuilen en waterputten.

#### *Advies*

In het plangebied is vastgesteld dat sprake is van een hoge verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden. Transect adviseert daarom om de bestaande archeologische dubbelbestemming te handhaven en de archeologische verwachting op het gebied van archeologie niet bij te stellen.

Een eventueel toekomstig archeologisch onderzoek zal gezien de uitgebreide verwachting op het aantreffen van archeologische waarden het beste uitgevoerd kunnen worden in de vorm van Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P), om zo de aanwezigheid van een eventuele vindplaats in het plangebied vast te kunnen stellen. De kaders en regelgeving waarbinnen een dergelijk onderzoek uitgevoerd dient te worden, moet vooraf worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE) dat op voorhand van het onderzoek moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeente Waalre. In overleg met het bevoegd gezag is het wellicht mogelijk een dergelijk onderzoek te beperken tot de locatie waar toekomstige ingrepen ook daadwerkelijk plaats zullen vinden.

#### *Cultuurhistorie*

In het plangebied is geen sprake van monumentale bebouwing of andere (cultuurhistorische) waardevolle objecten danwel structuren.

### **5.9.3 Conclusie**

Omdat het proefsleuvenonderzoek pas goed uitgevoerd kan worden op het moment dat het asfalt van de speelvoorziening is verwijderd, blijft de archeologische dubbelbestemming voor het plangebied totdat het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd, gehandhaafd. Nadat de regionaal archeoloog het Programma van Eisen heeft vastgesteld, zal te zijner tijd op basis daarvan een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd.

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## **5.10 Waterhuishouding**

### **5.10.1 Regelgeving**

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst, is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw' (WB21), is de zorg over het toenemende hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt.



Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet zijn alle vergunningen betreffende 'water' opgenomen. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap De Dommel. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in het Waterbeheerplan 2016 – 2021. Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' is een strategisch document. Hierin wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de 3 Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun beleid sinds 1 maart 2015 geharmoniseerd. In de Keur 2015 zijn nieuwe beleidsuitgangspunten opgenomen voor hydrologisch neutraal bouwen. De nieuwe beleidsregels zijn opgenomen in de regeling 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. De keur is een verordening met de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen). De nieuwe keur is eenvoudiger en er is minder vaak een vergunning nodig dan voorheen. Activiteiten rondom kleine watergangen zijn in veel gevallen zelfs vrijgesteld van regels.

#### *Watertoets*

Onderdeel van het rijksbeleid is de invoering van de watertoets. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

### **5.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

#### *Bodem*

Het maaiveld is gelegen op een gemiddelde hoogte van circa 22,3 +NAP. De bodem bestaat in het plangebied uit een deklaag (0 - 14 m -mv) bestaande uit zand, met sporen van zandige klei (zie bodemonderzoek).

#### *Grondwater*

De grondwaterspiegel bevindt zich op een diepte van circa 4,3 - 5,3 m -mv. Regionaal gezien is de stromingsrichting van het grondwater in het eerste watervoerend pakket noordelijk gericht. Nabij de onderzoekslocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied ligt niet in een intrekgebied voor grondwaterwinning of een grondwaterbeschermingsgebied (zie bodemonderzoek).

#### *Oppervlaktewater*

Er is geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig.

#### *Afvalwater*

De bebouwing zal aangesloten worden op de riolering in de Meester Slootweg. Het afvalwater en het hemelwater worden gescheiden aangeboden op de perceelsgrens.

*Hemelwater*

Om te kunnen bepalen of er compensatie moet plaatsvinden wordt gekeken naar het verhard oppervlak in zowel de oude situatie als de nieuwe situatie:

<b>Oppervlaktes</b>	<b>Huidig (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Toekomstig (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Vershil</b>
daken	0	615	+615
terreinverharding	0	290	+290
onverhard terrein	1.156	251	-905
<i>Totaal</i>	1.156	1.156	

*Berekening bergingscapaciteit*

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn: minder dan 2.000 m<sup>2</sup>, tussen de 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup>, en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Met een verhardingstoename van 905 m<sup>2</sup> vanuit het ontwerp valt de planontwikkeling onder de grenswaarde van 2.000 m<sup>2</sup>. In de beleidsregels wordt voor deze categorie geen compensatie geëist.

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## 5.11 Leidingen

### 5.11.1 Regelgeving

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen moeten worden gewaarborgd.

Tevens moet rond dergelijke leidingen rekening worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgastransportleiding met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

### 5.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, aardgas, brandstof en/of hoogspanningsverbindingen gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones moeten worden opgenomen.

## 5.12 Vormvrije MER-beoordeling

### 5.12.1 Regelgeving

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

### **5.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De voorgenomen activiteiten in dit bestemmingsplan liggen met een gezondheidscentrum van circa 1.175 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Gelet hierop, wordt geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

## Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

De verschillende bestemmingen en bouwmogelijkheden zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, zijn vastgelegd in de regels en verbeelding. Dit hoofdstuk beschrijft de juridische vormgeving van voorliggend bestemmingsplan.

### 6.1 Planregels

#### 6.1.1 Inleidende regels

##### *Begrippen*

In artikel 1 is een omschrijving gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen.

##### *Wijze van Meten*

In artikel 2 is een omschrijving gegeven van de te gebruiken wijze van meten.

#### 6.1.2 Bestemmingsregels

De regels in verband met de bestemmingen kennen allemaal een gelijke opbouw (voor zover van toepassing). De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. De afwijking van de bouwregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. In het kader van een omgevingsvergunningstelsel zijn bepaalde werken en werkzaamheden niet toegestaan zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning is verkregen van het daartoe bevoegde gezag.

##### *Maatschappelijk*

Het plangebied is voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen, met een maximum bouwhoogte. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Daarnaast zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarvoor in de regels maximale hoogtes zijn weergegeven.

Aanvullend is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de maximum bouwhoogte te verhogen, zodat maximaal 300 m<sup>2</sup> bvo aan het gebouw kan worden toegevoegd via het optoppen van het gebouw.

##### *Waarde - Archeologie*

Voor terreinen met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting wordt duurzaam behoud nagestreefd. Het behoud in situ van archeologische vindplaatsen geschiedt mede door een op het behoud afgestemd beheer (dubbelbestemming archeologie).

#### 6.1.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

##### *Anti-dubbeltelregel*

De anti-dubbeltelregel 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 opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

##### *Algemene bouwregels*

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen.

*Algemene gebruiksregels*

De regels met betrekking tot strijdig gebruik zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels.

*Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van de in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten (met uitzondering van goot- en bouwhoogten van bijgebouwen), oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, met maximaal 10 %;

Tevens is de bevoegdheid opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten.

#### **6.1.4 Overgangs- en slotregels**

*Overgangsrecht*

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Het overgangsrecht is een standaardbepaling welke is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

*Slotregel*

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling omschrijft de titel van het plan.

## Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente en derden moet de economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente en zullen worden verkocht aan de initiatiefnemers. Alle kosten die gemaakt moeten worden voor het opstellen van het bestemmingplan komen voor rekening van de initiatiefnemers. Hiertoe is een anterieure overeenkomst met hen afgesloten waarin het kostenverhaal is opgenomen. Daarnaast is in deze overeenkomst afgesproken dat de (eventuele) kosten voor tegemoetkoming in planschade voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betekent dat de kosten anderszins verzekerd zijn. Daarmee is het plan economische uitvoerbaar.

### 7.2 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Drie factoren zijn van wezenlijk belang voor een goede handhaving.

- a. **Voldoende kenbaarheid van het plan**  
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De Algemene wet bestuursrecht (Awb), afdeling 3.4 bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure. In de bestemmingsplanprocedure zijn conform de gemeentelijke inspraakprocedure en conform afdeling 3.4 van de Awb een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
- b. **Realistische en inzichtelijke regeling**  
Een juridische regeling moet inzichtelijk en realistisch zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
- c. **Actief handhavingsbeleid**  
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

## **Hoofdstuk 8 Procedure**

### **8.1 Inspraak en vooroverleg**

De gemeente Waalre kent een gemeentelijke inspraakverordening. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft conform de gemeentelijke inspraakverordening gedurende 4 weken van 6 juni tot en met 3 juli 2019 ter inzage gelegen. Tevens heeft er op 6 juni een inloopinformatieavond plaats gevonden. Gedurende deze periode is er één inspraakreactie binnen gekomen. Deze reactie is echter niet inhoudelijk gericht op het bestemmingsplan wat voorligt en daarmee niet relevant. De reactie van de inspreker was gericht op de inrichting van de nieuwe voetbalkooi / speelvoorziening. Inspreker is uitgenodigd hierover mee te denken.

### **8.2 Vaststelling**

Gedurende de wettelijke zienswijzenperiode van 6 weken kan iedereen een schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen hier of in een separate nota van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

### **8.3 Beroep**

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen wijziging bij vaststelling van het bestemmingsplan.





## **Bijlagen toelichting**

## **Bijlage 1 Verkennend bodem- & asfaltonderzoek**

## **Bijlage 2 Oriënterend onderzoek beschermde flora & fauna**

## **Bijlage 3 Stikstofdepositieonderzoek**

## **Bijlage 4 Archeologisch bureau- & verkennend booronderzoek**



## Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan Gezondheidscentrum Waalre met identificatienummer NL.IMRO.0866.BP00197-0201 van de gemeente Waalre;

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

#### 1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.5 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

#### 1.6 bebouwingspercentage

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het gedeelte van het bouwvlak of perceel aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

#### 1.7 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

#### 1.8 bestaand

- a. bij bouwwerken; een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

#### 1.9 bestemmingsgrens

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

#### 1.10 bestemmingsvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

#### 1.11 bijgebouw

een gebouw behorende bij een op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

#### 1.12 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk;

#### 1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

#### 1.14 bouwlaag

een begane grond of een hogere gelegen verdieping, waarbij ruimten in de kap met een helling van niet meer dan 70 graden en kelders e.d. niet worden meegerekend;



### **1.15 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

### **1.16 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

### **1.17 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

### **1.18 carport**

een bouwwerk op het erf van een perceel, dat strekt tot de vergroting van het woongenot en dat minimaal aan twee zijden open is. Een carport welke wordt gebouwd tegen een carport of zijgevel van een gebouw op het belendende bouwperceel, behoeft slechts aan een zijde open te zijn;

### **1.19 dak**

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw;

### **1.20 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

### **1.21 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

### **1.22 hoofdgebouw**

een gebouw, op een bouwperceel dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

### **1.23 horeca**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

## **Categorie 1: 'Lichte horeca'**

### *Subcategorie 1a:*

Aan detailhandel verwante horeca. Horecabedrijven van relatief beperkte omvang die zich met name richten op het winkelend publiek en openingstijden hanteren die aansluiten op de openingstijden van de detailhandelsbedrijven in de nabijheid waarvan zij zijn gevestigd en die bestaan uit het verstrekken van in hoofdzaak kleinere maaltijden, broodjes, ijs, gebak, koffie, thee en overige dranken met uitzondering van alcoholische dranken. Tot deze categorie behoren onder andere:

- Automatiek;
- Broodjeszaak;
- Cafetaria;
- Croissanterie;
- Koffiebar;
- Lunchroom;
- IJssalon;
- Snackbar;
- Tearoom;
- Traiteur;
- Koffiebar.

### *Subcategorie 1b*

Aan de detailhandel verwante lichte horeca. Horecabedrijven van relatief beperkte omvang die zich in mindere mate richten op het winkelend publiek en als regel ruimere openingstijden hanteren dan detailhandel ondersteunende horecabedrijven. Tot deze categorie behoren onder andere:

- Automatieken;
- Snackbars;
- Cafetaria's.

#### *Subcategorie 1c*

Lichte horeca zonder of met slechts beperkte verkeersaantrekkende werking. Horecabedrijven waarbij - zowel qua doelgroep als openingstijden - niet of slechts in zeer beperkte mate sprake is van enige relatie tot detailhandel, welke echter niet of slechts in zeer beperkte mate een verkeersaantrekkende werking hebben. Tot deze categorie behoren onder andere:

- Bistro's;
- Restaurants zonder bezorg- en/of afhaalservice;
- Hotels met ten hoogste 10 bedden.

#### *Subcategorie 1d*

Lichte horeca met een relatief grote verkeersaantrekkende werking. Horecabedrijven welke door hun aard, omvang en bedrijfsvoering een relatief grote verkeersaantrekkende werking hebben. Tot deze categorie behoren onder andere:

- Horecabedrijven genoemd onder 1a, 1b en 1c met een vloeroppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>,
- Restaurants met een bezorg- en/of afhaalservice;
- Hotels met meer dan 10 bedden;
- Naar aard, omvang en bedrijfsvoering hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

#### *Subcategorie 1e*

- Instellingen gericht op maatschappelijke, educatieve, sociale, medische, levensbeschouwelijke of godsdienstige, sportieve of recreatieve doeleinden en bijzondere woonvormen zoals bejaarden- of verpleeghuizen;
- Horecabedrijven welke in hun exploitatie ondersteunend zijn aan de hoofdactiviteit. De horeca-activiteiten zijn met name gericht op de deelnemers of bezoekers van de hoofdactiviteit en hebben weinig tot geen zelfstandige aantrekkingskracht.

### **Categorie 2: 'Middelzware horeca'**

Horecabedrijven die ten minste de gehele avond en delen van de nacht geopend zijn en die daardoor hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken. Binnen categorie 2 worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

#### *Subcategorie 2a*

- Cafés;
- Bars.

#### *Subcategorie 2b*

- Shoarma- en/of grillrooms.

#### *Subcategorie 2c*

- Biljartcentra, bowlingcentra en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen;
- Horecabedrijven;
- Proeflokalen.

#### *Subcategorie 2d*

- Horeca met een relatief grote verkeersaantrekkende werking;
- Bedrijven gericht op zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en/of dansevenementen).

### **Categorie 3: "Zware horeca"**

Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen.

#### *Subcategorie 3a*

Reguliere zware horeca. Horecabedrijven van relatief grote omvang die met name gericht zijn op het verstrekken van voedsel en dranken voor gebruik ter plaatse in combinatie met een vermaakfunctie. Tot deze categorie behoren:

- Dancings;
- Discotheken;
- Nachtclubs.

### *Subcategorie 3b*

Zeer zware horeca. Horecabedrijven van grote omvang die met name zijn gericht op een vermaaksfunctie, zoals het ten gehore brengen van muziek ten behoeve van dansen, in combinatie met het verstrekken van voedsel en dranken voor gebruik ter plaatse, die door hun aard en omvang zeer grote aantallen bezoekers trekken c.q. een zeer grote verkeersaantrekkende werking hebben. Tot deze categorie behoren:

- Partycentra en overige bedrijven gericht op zalenverhuur (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en/of dansevenementen daarbij inbegrepen);
- Horecabedrijven genoemd onder categorie 3a, met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>.

#### **1.24 kantoor**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

#### **1.25 kap**

een dak bestaande uit minimaal één hellend dakvlak;

#### **1.26 maatschappelijk**

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening;

#### **1.27 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes en apparatuur voor telecommunicatie;

#### **1.28 overkapping**

een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden, op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats;

#### **1.29 peil**

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

#### **1.30 perceelsgrens**

een grens van een bouwperceel;

#### **1.31 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

#### **1.32 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

#### **1.33 speelvoorziening**

speelgelegenheid, speelgelegenheden, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en sport- en speelplaatsen;

#### **1.34 water en waterhuishoudkundige voorzieningen**

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etcetera.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2     de goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.3     de bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.4     de oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.5     de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens**

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

### **2.6     de horizontale diepte van een gebouw**

de diepte van het hoofdgebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

### **2.7     meten**

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit een lijn op de verbeelding.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Maatschappelijk

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gezondheidscentrum;
- b. onderwijsvoorzieningen;
- c. openbare dienstverlening;
- d. kinderdagverblijven;
- e. religieuze voorzieningen;
- f. sportvoorzieningen;
- g. welzijnsinstellingen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen,

met de daarbij behorende:

- i. groenvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. waterhuishoudkundige doeleinden;
- m. wegen en paden.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de maximum bruto vloeroppervlakte bedraagt 1.200 m<sup>2</sup>;
- c. de maximum bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding, mag niet worden overschreden.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte bedraagt:
  1. van lichtmasten: 8,0 m;
  2. van erfafscheidingen: 2,0 m, waarbij de erfafscheiding aan de weg voor minimaal 85 % uit een open constructie dient te bestaan;
  3. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2,5 m.
- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van overkappingen zijn niet toegestaan.

##### 3.2.3 Parkeren

Ten aanzien van parkeren gelden de volgende regels:

- a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan geldt de regel dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd op eigen terrein;
- b. Voldoende parkeergelegenheid betekent dat voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Functie	Aantal parkeerplaatsen per behandelkamer (inclusief bezoekersparkeren)
Gezondheidscentrum	1,85 parkeerplaatsen

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **3.3.1 Omgevingsvergunning parkeren**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.2.3 indien:

- a. er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied wordt gerealiseerd en in stand gehouden;
- b. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder een strijdig gebruik met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het doen of laten gebruiken van gebouwen:

- a. voor het verstrekken van logies;
- b. voor horeca in de vorm van (commerciële) zalenverhuur;
- c. voor muziek- en dansfeesten.

### **3.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van het bouwvlak de maximum bouwhoogte te wijzigen om de bouw van één extra verdieping mogelijk te maken tot een maximum toevoeging van 300 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak, onder de volgende voorwaarden:

- a. de te realiseren verdieping moeten qua aard, schaal en situering passen in de omgeving;
- b. er vooraf is aangetoond dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat voor de omgeving conform de parkeernormen uit CROW-publicatie 381 of de opvolger daarvan.
- c. uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen van milieuhygiënische aard aanwezig zijn.

## Artikel 4 Waarde - Archeologie

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, 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.

### 4.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingswet, die betrekking heeft op gronden met een archeologische waarde of hoge/middelhoge archeologische verwachting, overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid a van dit artikel genoegzaam blijkt dat:
  1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen geschaad;
  2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- c. In de situatie zoals bedoeld in het lid b van dit artikel, kunnen burgemeester en wethouder de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Lid a is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een of meer bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 100 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
  4. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte met ten minste 3,0 m.
- e. Indien het lid c, onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- f. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, als bedoeld in lid a, waaraan voorschriften zijn verbonden, als bedoeld in lid c, is lid d, aanhef en de onderdelen 2 en 3, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Lid b, c en e zijn van overeenkomstige toepassing.



#### **4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden om op of in de gronden, die op de plankaart zijn aangewezen als archeologische waarde of hoge/middelhoge archeologische verwachting, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingswet, de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:
  1. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen, en aanleggen van drainage op een grotere diepte van 0,3 m;
  2. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
  3. verlagen of verhogen van het waterpeil;
  4. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  5. aanleggen van ondergrondse kabels of leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  6. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- b. Het verbod als bedoeld in het lid a is niet van toepassing indien de werkzaamheden of werken:
  1. worden uitgevoerd door het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 4.2 van toepassing is;
  2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
  3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
  4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning, of;
  5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. De aanvrager van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid a, die betrekking heeft op gronden met een archeologische waarde of hoge/middelhoge archeologische verwachting overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld.
- d. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid c genoegzaam blijkt dat:
  1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
  2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- e. In de situatie als bedoeld in lid d, onder 2, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- f. Indien het lid e, onder 3, van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.
- g. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in het lid a, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in lid e, is lid b, onder 2, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Lid d, e en f zijn van overeenkomstige toepassing.

#### **4.4 Wijzigingsbevoegdheid**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de op de verbeelding aangewezen gronden die bij wijze van dubbelbestemming bestemd zijn voor behoud en bescherming van potentiële archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen indien:
  1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.
- b. Bij een besluit als bedoeld in lid a, geven burgemeester en wethouders de grenzen en de diepte aan waarvoor de wijziging of de gehele of gedeeltelijke verwijdering van de verbeelding geldt.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 5 Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### **Artikel 6 Algemene bouwregels**

#### **6.1 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.

### **Artikel 7 Algemene gebruiksregels**

#### **7.1 Strijdig gebruik**

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het (laten) gebruiken van gronden en opstallen voor een seksinrichting;
- b. het (laten) gebruiken van gronden als opslag-, stort- en of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

### **Artikel 8 Algemene afwijkingsregels**

#### **8.1 Algemeen**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten (met uitzondering van goot- en bouwhoogten van bijgebouwen), oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, met maximaal 10 %;
- b. de bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot een hoogte van 40 m.

#### **8.2 Voorwaarden**

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 9 Overgangsrecht

#### 9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

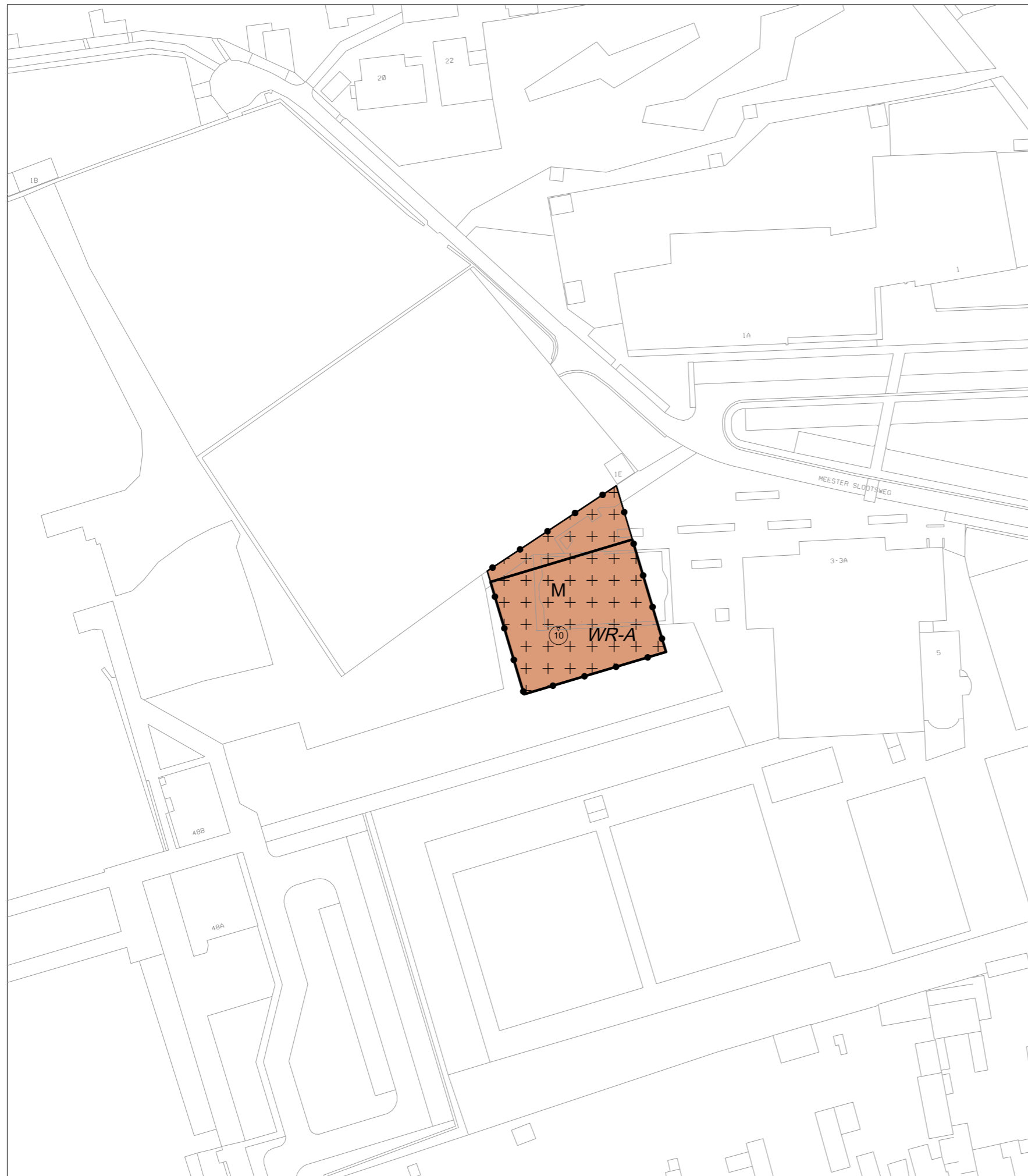
#### 9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

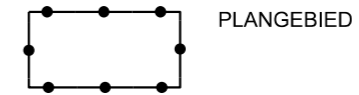
### Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Waalre'.



## PLANGEBIED

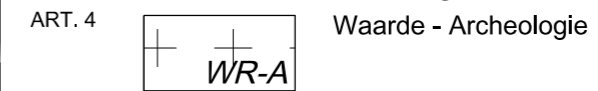


## BESTEMMINGEN

bestemmingen



dubbelbestemmingen

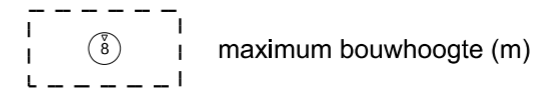


## AANDUIDINGEN

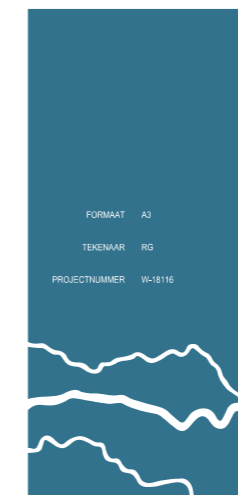
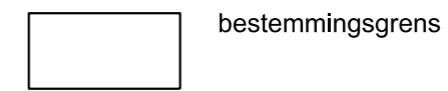
bouwvlak



maatvoeringen



## VERKLARINGEN



Schoenaker 10 Postbus 16

**GEMEENTE WAALRE**

---

**Bestemmingsplan Gezondheidscentrum Waalre**

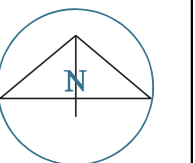
---

PLANSTATUS verbeelding  
**ontwerp**

---

PLANNUMMER SCHAAL  
 NL.IMRO.0866.BP00197-0201 1:1000 DATUM  
09-04-2020

**buro  
WAAL  
BRUG**



6640 AD Beuningen telefoon: 024 - 675 23 56 email: info@burowaalbrug.nl www.burowaalbrug.nl