

**Toelichting en regels**

**Vastgesteld**

**Bestemmingsplan**

**Trolliuslaan - Klaprooslaan**

# 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	13
2.4 Conclusie	16
<b>Hoofdstuk 3 Huidige situatie</b>	<b>17</b>
<b>Hoofdstuk 4 Planbeschrijving</b>	<b>20</b>
<b>Hoofdstuk 5 Onderzoek planeffecten</b>	<b>23</b>
5.1 Verkeer & parkeren	23
5.2 Bodem	24
5.3 Geluid	25
5.4 Milieuzonering	26
5.5 Luchtkwaliteit	27
5.6 Externe veiligheid	29
5.7 Ecologie	31
5.8 Archeologie & cultuurhistorie	33
5.9 Waterhuishouding	35
5.10 Leidingen	37
5.11 Vormvrije MER-beoordeling	37
<b>Hoofdstuk 6 Juridische planopzet</b>	<b>39</b>
6.1 Planregels	39
<b>Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid</b>	<b>41</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid	41
7.2 Handhaving	41
<b>Hoofdstuk 8 Procedure</b>	<b>42</b>
8.1 Inspraak en vooroverleg	42
8.2 Vaststelling	42
8.3 Beroep	42
<b>Bijlagen toelichting</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 1 Diverse bodemonderzoeken</b>	<b>44</b>
<b>Bijlage 2 Akoestisch onderzoek industrielawaai</b>	<b>45</b>
<b>Bijlage 3 Quickscan Wet natuurbescherming</b>	<b>46</b>
<b>Bijlage 4 Aerius-berekening gebruiksfase</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 5 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek</b>	<b>48</b>
<b>Bijlage 6 Nota zienswijzen &amp; vooroverleg</b>	<b>49</b>

<b>Regels</b>		<b>51</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>52</b>
Artikel 1	Begrippen	52
Artikel 2	Wijze van meten	56
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>57</b>
Artikel 3	Groen	57
Artikel 4	Tuin	58
Artikel 5	Wonen	60
Artikel 6	Waarde - Archeologie	63
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>66</b>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	66
Artikel 8	Algemene bouwregels	66
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	66
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	67
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	67
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>68</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	68
Artikel 13	Slotregel	68



# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In 2016 is gestart met de ontwikkeling van een gebiedsvisie voor de herontwikkeling van het gebied rondom gemeenschapshuis 't Hazzo aan de Trolliuslaan 7 in het kerkdorp Aalst te Waalre. Als gevolg van de bouw van het nieuwe multifunctionele Huis van Waalre aan de Koningin Julianalaan heeft het gemeenschapshuis een belangrijk deel van haar functie verloren. Met het oog op deze ontwikkeling en de behoefte om naar de ontwikkeling van een groter gebied te kijken, is besloten een gebiedsvisie op te stellen voor het gebied rondom 't Hazzo. In deze visie zijn de ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling op hoofdlijnen uitgewerkt.

Dit traject heeft geresulteerd in het vaststellen van de gebiedsvisie door de gemeenteraad op 18 april 2017. De visie beperkt zich niet enkel tot de locatie van 't Hazzo, maar heeft betrekking op een groter gebied, dat wordt begrensd door de Prunellalaan, de Gestelsestraat, de Akkerstraat en de Primulalaan.

In de visie wordt uitgegaan van sloop van een deel van 't Hazzo en de ontwikkeling van diverse (particuliere) deelprojecten, vooral op het gebied van woningbouw. Tot het voorjaar van 2021 zijn de nodige stappen gezet in de realisatie van de verschillende deelprojecten:

- In oktober 2019 heeft de gemeenteraad voor één van de particuliere woningbouwlocaties aan de Gestelsestraat (plan 'De Keizer' als onderdeel van 'deelgebied 2') een bestemmingsplan vastgesteld;
- Vervolgens heeft de gemeenteraad in juni 2020 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor het realiseren van sociale huurappartementen voor woningcorporatie Woonbedrijf op de plek van het inmiddels gesloopte deel van het gemeenschapshuis en het ombouwen van 't Hazzo tot een duurzame accommodatie voor sport en ontmoeten (deelgebied 1);
- Tenslotte heeft de gemeenteraad in maart 2021 voor één van de andere particuliere woningbouwlocaties op de hoek Gestelsestraat - Akkerstraat (Locatie 'Ligtvoet' als onderdeel van 'deelgebied 2') een bestemmingsplan vastgesteld.

Nu is het moment aangebroken om ook het zuidelijke stuk van deelgebied 1, een bedrijfslocatie (o.a. voormalig garagebedrijf) en een gemeentelijk parkeerterrein, te herontwikkelen voor woningbouw. Het geldende bestemmingsplan staat de ontwikkeling van een appartementengebouw en één vrijstaande woning ten zuidwesten van 't Hazzo echter niet rechtstreeks toe. Om de realisatie van deze woningen 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 beoogde ruimtelijke ingreep.

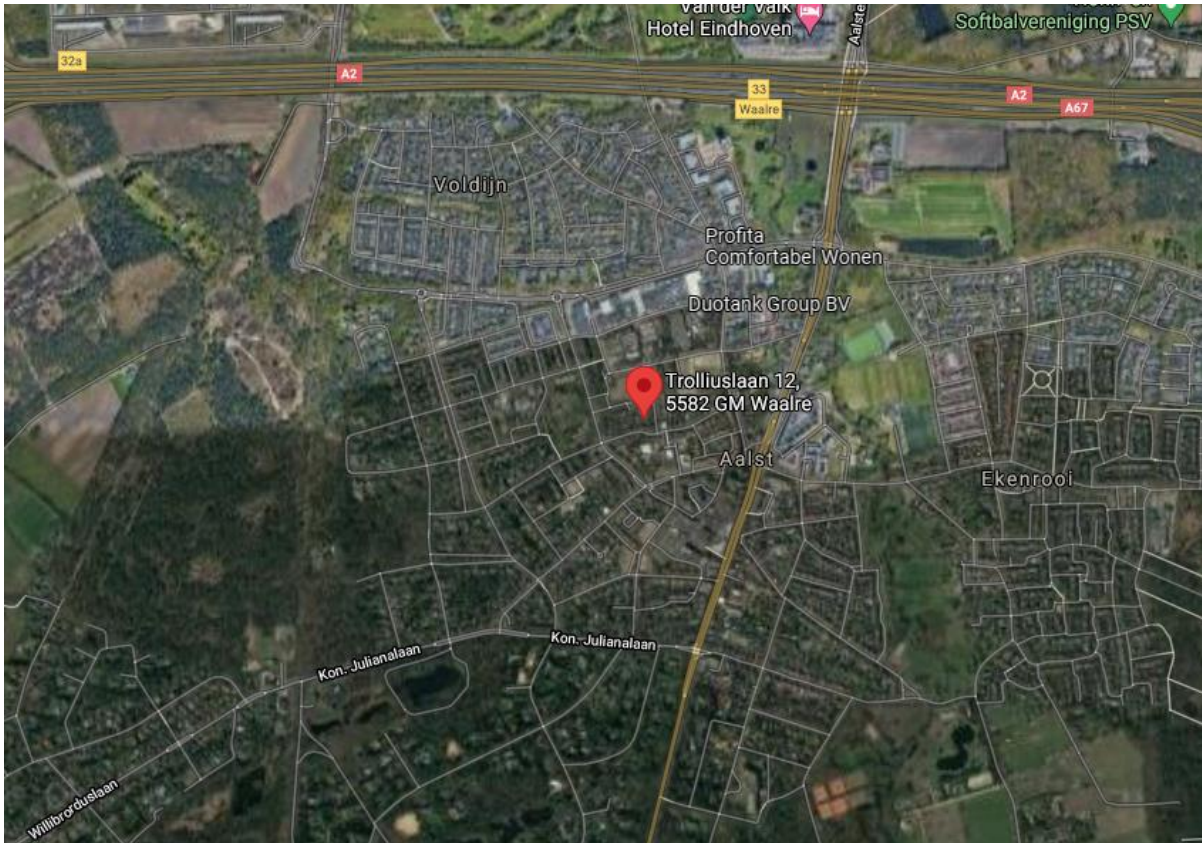
### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Trolliuslaan 12 - Klapprooslaan 15 en 17 in het kerkdorp Aalst te Waalre. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Aalst, sectie E, nr's 3.122, 3.142 (deels) 3.143 (deels), 3.335 (deels), 3.342 en 3.343 (deels), en wordt als volgt begrensd:

- Noordzijde: de Trolliuslaan en het terrein van 't Hazzo;
- Oostzijde: de Klapprooslaan;
- Zuidzijde: de achterzijde van de woonpercelen Akkerstraat 24, 26, 28 en 34;
- Westzijde: de oostelijke perceelsgrens van het woonperceel Trolliuslaan 10.

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

bestemmingsplan Troliuslaan - Klaprooslaan



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



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

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

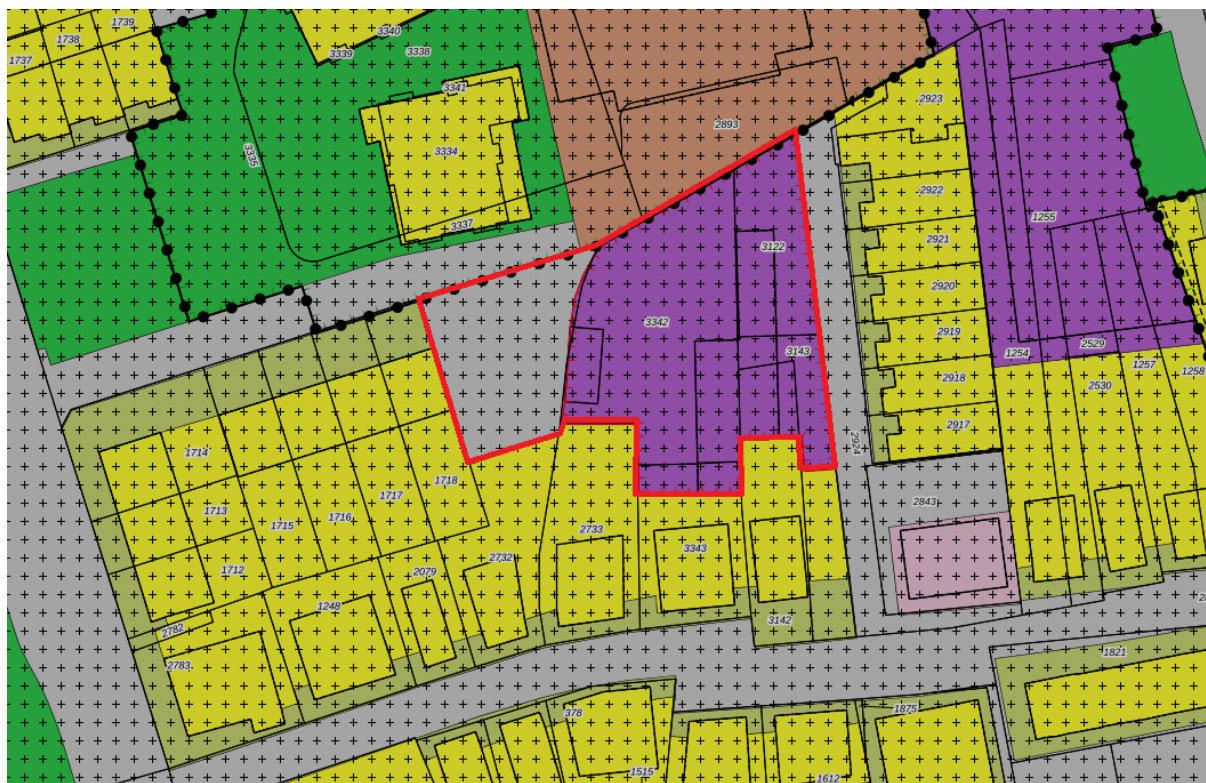
### 1.3 Onderdelen bestemmingsplan

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 'Aalst' zoals de gemeenteraad dat op 25 juni 2013 heeft vastgesteld. Het plangebied heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Bedrijf - 1' (artikel 4) en voor een klein deel 'Verkeer (artikel 19)'.



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

Verder gelden voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

Omdat binnen de bestemming 'Bedrijf' en 'Verkeer' het realiseren van burgerwoningen 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 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

#### *Planspecifiek*

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor dit plan.

#### 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 beleid, zoals beschreven in de voorganger van de NOVI, oftewel de SVIR. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, vervalt het Barro. De regels van het Barro worden dan vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt de uitwerking, in regelgeving, van het beleid dat in de NOVI staat. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, is het Barro nog van toepassing.

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*

Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

#### 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 ruimtevraag 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 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 dit plan wordt de realisatie van maximaal 19 woningen mogelijk gemaakt. Ten aanzien van de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking kan daarom worden gesteld dat het voorliggende plan voorziet in de realisatie van een woningbouwlocatie en daarmee sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van de realisatie van woningbouwlocaties in de regio Eindhoven heeft regionale afstemming plaatsgevonden (Regionale Agenda Wonen, 13 december 2017). Waalre maakt deel uit van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). De regio die in 2017 samen met de provincie Noord-Brabant nieuwe afspraken heeft gemaakt over woningbouw: De Woonafspraken 2017. Alle gemeenteraden hebben ingestemd met deze afspraken. De gemeente Waalre heeft hierin niet alleen een taakstelling om te bouwen voor de eigen behoefte, maar ook voor de regionale behoefte. Uitgangspunt voor de totale subregio blijft de prognose van de woningvoorraad, zoals de provincie deze heeft berekend. In principe worden deze woningen gerealiseerd op inbreidingslocaties; er worden geen nieuwe uitleglocaties ontwikkeld (nee, tenzij). Het voorliggende plan betreft de realisatie van maximaal 18 middeldure huurappartementen en 1 vrijstaande koopwoning op een inbreidingslocatie in het kerkdorp Aalst. Middeldure huurwoningen behoren tot de doelgroep van het gemeentelijke woonbeleid. Gezien de grote druk op de woningmarkt is het van belang om de beoogde ontwikkeling te realiseren.

Ten aanzien van de tweede trede kan worden gesteld dat de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het plan voldoet daarmee aan de eisen 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.

### **Afdeling 3.2 basis op orde**

Naast de rechtstreeks werkende regels die zijn opgenomen in hoofdstuk 2 gelden er regels voor de toedeling van functies binnen de waterwinning voor menselijke consumptie. De regels hebben een verschillend karakter en vullen elkaar aan. De rechtstreeks werkende regels reguleren concrete activiteiten binnen de gebieden.

Vanuit een oogpunt van eenduidige regelgeving is het niet logisch dat een bestemmingsplan functies toedeelt in die gebieden, die de bodem en het zich daarin bevindende grondwater aantasten.

#### Artikel 3.11 grondwaterbeschermingsgebied

Voor de grondwaterbeschermingsgebieden geldt dat de kwaliteit van de bodem en het zich daarin bevindende grondwater bescherming vraagt. Daarom geldt dat er bij (het toelaten van een) ruimtelijke ontwikkeling een zorgvuldige afweging plaatsvindt dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater niet toenemen. Overigens liggen de grondwaterbeschermingsgebieden veelal in gebieden waar op grond van andere instructieregels al beperkingen gelden, bijvoorbeeld ten aanzien van stedelijke ontwikkeling. De regels voor grondwaterbescherming zijn hier aanvullend op.

Hierbij geldt tevens dat de provincie verontreiniging van het grondwater wil voorkomen door uitspoeling van schadelijke uitloogbare (bouw)materialen. Daarom wil de provincie dat het gebruik van dit soort bouwmaterialen binnen grondwaterbeschermingsgebied wordt tegengegaan. Deze regeling geldt in aanvulling op de rechtstreeks werkende regels waarin voorwaarden zijn opgenomen voor de opvang van hemelwater van gebouwen.

#### Artikel 3.12 boringsvrije zone

In de boringsvrije zone geldt een beperkte bescherming, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Hiertoe zijn concrete regels gesteld in de omgevingsverordening. Over het algemeen is het voor boringsvrije zones niet noodzakelijk om inhoudelijke bescherming via het ruimtelijk spoor op te nemen aangezien in hoofdstuk 2 van de omgevingsverordening voorziet in een systeem van melding van activiteiten. Desondanks is opname van de zone in het bestemmingsplan zinvol vanwege mogelijke beperkingen die er gelden voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van

bodemenergiesystemen bij de ontwikkeling van nieuwe functies.

*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. In subparagraaf 2.1.3 is daarnaast aangetoond dat de beoogde extra woningen passen binnen de Regionale Agenda Wonen.

In de algemene aanduidingsregels zijn regels voor grondwaterbeschermingsgebieden opgenomen. Er is geen boringsvrije zone in het bestemmingsplan vastgelegd.

**2.2.2 Conclusie**

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

**2.3 Gemeentelijk beleid**

**2.3.1 Omgevingsvisie Waalre 2040**

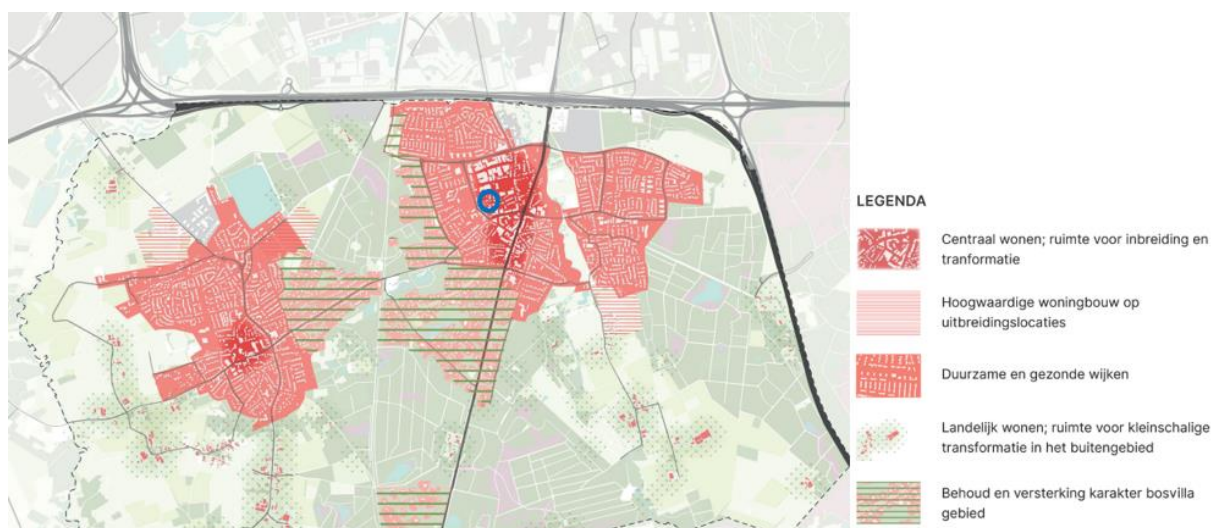
Op 16 december 2021 heeft de gemeenteraad van Waalre de Omgevingsvisie Waalre 2040 vastgesteld. In de omgevingsvisie legt de gemeente Waalre drie integrale kernopgaven richting 2040 vast:

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

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

*Planspecifiek*

Navolgende afbeelding laat een verbeelding zien van de eerste kernopgave 'Versterken van een kwalitatief hoogwaardige woongemeente'.



*Uitsnede kaart 'Ruimtelijke vertaling kernopgave 'Versterken van de positie als kwalitatief hoogwaardige gemeente met globale aanduiding plangebied (blauwe omcirkeling)*

Het plangebied is gelegen in de een gebied dat is aangewezen voor 'Centraal wonen; ruimte voor inbreiding en transformatie'. Onderhavig plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Waalre 2040.

Het plangebied betreft een transformatielocatie binnen bestaand stedelijk (woon)gebied. Een ter plaatse minder passende bedrijfsfunctie komt te vervallen, en een meer passende woonfunctie komt hier voor terug.

### 2.3.2 Stedenbouwkundige Visie 't Hazzo

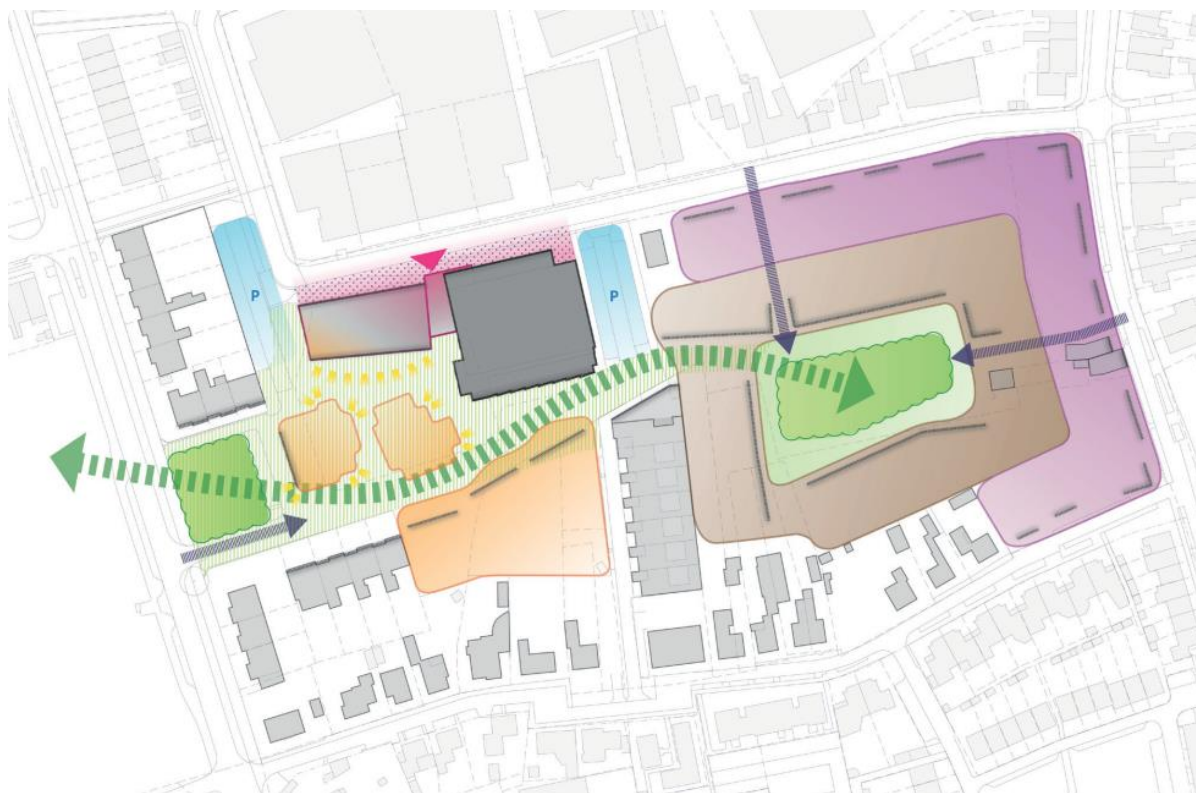
In het kerkdorp Aalst is sporthal en (voormalig) gemeenschapshuis 't Hazzo gelegen. Als gevolg van de keuze om een nieuw multifunctioneel gemeentehuis, het 'Huis van Waalre' te bouwen aan de Koningin Julianalaan heeft 't Hazzo een groot deel van haar gemeenschapsfunctie verloren. Met het oog op deze ontwikkeling en de behoefte om naar de ontwikkeling van een groter gebied te kijken, heeft de gemeenteraad op 18 april 2017 besloten een gebiedsvisie vast te stellen voor het gebied 't Hazzo en omgeving. De visie is tot stand gekomen na enkele consultaties met diverse grondeigenaren. Tevens heeft er in juli 2016 een bewonersavond plaatsgevonden waarin bewoners en direct omwonenden zijn uitgenodigd mee te denken over de gewenste richting.

De visie geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige uitgangspunten voor de toekomstige herontwikkeling van het gebied. In de visie zijn de door de gemeenteraad benoemde aandachtspunten 'sociale woningbouw', 'seniorenhuisvesting' en 'ontmoeten gekoppeld aan de sporthal' meegenomen. Van belang is te realiseren dat de visie een voornamelijk ruimtelijke visie is. Bij de verdere uitwerking en besluitvorming worden keuzes ten aanzien van bijvoorbeeld woningtypologie nog nader ingevuld.

De in de visie uitgewerkte modellen geven een goed beeld van de mogelijke toekomstige invulling van het gebied, maar zijn geen blauwdruk. Wel bieden zij samen met de visiekaart(en) de kaders en uitgangspunten voor de verdere planontwikkelingen.

#### *Planspecifiek*

Er is een visiekaart met twee mogelijke varianten ontwikkeld voor de herontwikkeling van 't Hazzo. Voor het plangebied verschillen beide modellen echter niet. Tijdens de raadsvergadering waarin de visie is vastgesteld, is overigens gekozen voor variant #1:



*Visiekaart uitwerking variant #1*

In de visie wordt het volgende gezegd over het plangebied en het direct aangrenzende gebied: *"Zuidelijk van de groene lob ligt een zone waar we ook grondgebonden woningen zien. Deze zijn ruimtevormend en geven door hun positionering richting aan de groene route."*

In de ruimte rondom 't Hazzo wil de gemeente de bestaande groene kwaliteiten van bijvoorbeeld het platanenveld en andere waardevolle bomen zoveel mogelijk behouden. Met een doorgaande groene structuur (= direct ten noorden van het plangebied) wordt een verbinding gelegd tussen de twee deelgebieden, aan de voorzijde en achterzijde van 't Hazzo.

Tijdens de participatie in het kader in van de visie is voor deelgebied 1 (= ten westen van de Klaprooslaan) aangegeven dat appartementen ook voorstelbaar zijn, maar dat 2 bouwlagen eigenlijk hoog genoeg is. De gemeente heeft dit uitgangspunt overgenomen, met dien verstande, dat centraal op het nieuwe appartementengebouw de mogelijkheid wordt geboden om ook gedeeltelijk een derde bouwlaag te realiseren. Het nieuwe appartementengebouw bestaat uit twee bouwdelen die, door hun verschoven positie ten opzichte van elkaar, richting geven aan de groene route.

### 2.3.3 Beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw 2022

Bij de gemeente Waalre staat duurzaamheid al jaren hoog in het vaandel. De gemeente zet zich daarom actief in voor een leefbare omgeving, voor nu en in de toekomst. Het duurzame nieuwbouw beleid is hier een onderdeel van. In de beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw (vastgesteld in de gemeenteraad, maart 2022) zijn ambities vertaald naar concrete speerpunten en accenten voor de toekomstige nieuwbouw in gemeente Waalre.

Gemeente Waalre wil dat duurzaamheid leidend is bij de keuzes in het ontwikkelen en realiseren van nieuwbouw. Daarbij wil Waalre ook innovatief zijn en actuele kennisontwikkelingen verwerken in haar beleid. Daarom heeft de gemeente Waalre voor twee thema's speerpunten met eisen en ambities geformuleerd waaraan toekomstige nieuwbouw in gemeente Waalre moet voldoen.

Het betreft de volgende thema's:

- Materiaal (circulariteit);
- Energie.

Gemeente Waalre wil daarnaast een tweetal aanvullende thema's toevoegen aan haar duurzame nieuwbouwbeleid, namelijk natuurinclusief bouwen en klimaatadaptief bouwen. Deze twee thema's worden bewust minder zwaar aangezet in deze beleidsnotitie, omdat de maatregelen hiervoor vooral betrekking hebben op gebiedsniveau. Deze notitie richt zich op gebouwniveau. Daarom stelt de gemeente geen specifieke eisen voor deze thema's.

Thema	Uitgangspunten
<b>Materialen (circulariteit)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De uitgangspunten voor een circulair gebouw:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande of hernieuwbare materialen</li> <li>○ Toepassen van materialen met een zo laag mogelijke milieupact (op basis van de MPG)</li> <li>○ Woningen zijn levensloopbestendig. Dat wil zeggen dat woningen eenvoudig aanpasbaar zijn op de actuele woonbehoefte</li> <li>○ Gebouwen kunnen indien nodig gemakkelijk van functie veranderen of zich aanpassen aan de veranderende behoeften van de gebruiker</li> <li>○ Gebouwen zijn losmaakbaar, zodat later onderdelen zijn her te gebruiken.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Energie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De uitgangspunten voor een energiezuinig gebouw:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ENG-ambitie</li> <li>○ De nieuwbouw kan een deel van de energievraag duurzaam opwekken</li> </ul> </li> </ul>

Thema	Uitgangspunten
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Stimuleren van het aansluiten op een hernieuwbare energiebron</li> </ul>

#### *Planspecifiek*

Bij de uitwerking van de bouwplannen is de gemeentelijke GPR systematiek voor gebouwen van toepassing. In ieder geval zullen de nieuwe woningen gasloos moeten worden uitgevoerd en moeten voldoen aan de BENG-normen op het gebied van isolatie en energieprestatie, die sinds 1 januari

2021 van kracht zijn.

Vrijwel alle woningen (uitgezonderd de grondgebonden woning) zijn levensloopbestendig.

Het hemelwater van het dak van alle nieuwe bebouwing in het plangebied wordt waar mogelijk in het plangebied geïnfiltreerd.

## **2.4 Conclusie**

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



### Hoofdstuk 3 Huidige situatie

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een gemeentelijk parkeerterrein met 18 parkeerplaatsen, een braakliggend grasveld en enkele bedrijfsgebouwen met omliggende terreinverharding, waarin onder meer een garagebedrijf is gevestigd.



*Luchtfoto plangebied in noordelijke richting (Bron: Cyclomedia)*



*Impressie vanaf parkeerterrein Troliuslaan in zuidoostelijke richting (Bron: Cyclomedia)*



*Impressie vanaf Klaprooslaan in zuidelijke richting (Bron: Cyclomedia)*

Van bovenaf ziet het plangebied er schematisch als volgt uit:



Impressie bestaande situatie (Bron: basisregistratie grootschalige topografie)

## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

De beoogde ontwikkeling in het plangebied bestaat uit het realiseren van:

- a. maximaal 18 geliberaliseerde huurwoningen in de vorm van een appartementengebouw aan de noordzijde van het plangebied op het voormalige parkeerterrein en een voormalig bedrijfsperceel (nr. 12). Aan de zuidzijde komen 18 bergingen. Dit deel van het plangebied wordt voor motorvoertuigen ontsloten via de Troliuslaan.
- b. 1 vrijstaande woning aan de oostzijde van het plangebied, ontsloten via de Klaprooslaan.



Impressie beoogde verkavelingsopzet en inrichting achterterrein (Bron: beusen architecten bv, d.d. 24 juni 2022)

Het appartementengebouw bestaat overwegend uit 2 bouwlagen in aansluiting op de omliggende woonbebouwing. Alleen centraal op het gebouw worden 3 bouwlagen gerealiseerd. De vrijstaande woning bestaat uit maximaal 2 bouwlagen. Achter op het perceel, ten westen van de vrijstaande woning, komen de benodigde bergingen voor de appartementen. Deze bestaan uit 1 bouwlaag. Op navolgende afbeeldingen een impressie van de bouwmassa's (Bron: beusen architecten bv, d.d. 16 mei 2022 & 23 mei 2022):



*Impressie voorgevel appartementen*



*Impressie linkerzijgevel appartementen*



*Impressie voorgevel vrijstaande woning*

Voor langzaamverkeer bestaat er de mogelijkheid om door te steken tussen de Klaprooslaan en de Trolliuslaan. Door het verdwijnen van het afgesloten bedrijfsperceel aan de westzijde van de Klaprooslaan, ontstaat de mogelijkheid om, in aansluiting op de stedenbouwkundige visie voor 't Hazzo, een deel van de gewenste groene route aan te leggen.

In subparagraaf 5.1.2 wordt nader ingegaan op de parkeerbalans.

## Hoofdstuk 5 Onderzoek planeffecten

### 5.1 Verkeer & parkeren

#### 5.1.1 Verkeer

De gemeente Waalre is qua stedelijkheidsgraad aan te merken als 'matig stedelijk' gebied' en het plangebied maakt onderdeel uit van de rest bebouwde kom waardoor de verkeersgeneratie voor de middeldure huurappartementen volgens publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' van CROW (uitgaande van het midden van de bandbreedte) uitkomt op 3,6 voertuigbewegingen per woning per etmaal. Uitgaande van 18 huurappartementen betekent dit dat er maximaal  $18 \times 3,6 = 64,8$  voertuigbewegingen plaatsvinden per etmaal als gevolg van de appartementen over de Trolliuslaan. Dit is een beperkt aantal bewegingen wat prima opgevangen kan worden op de Trolliuslaan.

De nieuwe vrijstaande woning wordt ontsloten via de Klaprooslaan. De voertuiggeneratie voor de vrijstaande woning (uitgaande van het midden van de bandbreedte) komt uit op 8,2 voertuigbewegingen per etmaal.

In totaal bedraagt de extra voertuiggeneratie daarmee  $64,8 + 8,2 = 73,0$  voertuigbewegingen. Daar staat tegenover dat de voertuigbewegingen als gevolg van de voormalige bedrijfsactiviteiten in het plangebied komen te vervallen.

#### 5.1.2 Parkeren

De gemeente Waalre rekent 1,5 parkeerplaatsen per woning, onafhankelijk van het woningtype. Dit betekent dat voor de huurappartementen  $18 \times 1,5 = 27,0$  parkeerplaatsen nodig zijn.

De vrijstaande woning aan de Klaprooslaan kent een parkeerbehoefte van 1,5 parkeerplaatsen. In totaal bedraagt de parkeerbehoefte daarmee  $27,0 + 1,5 = 28,5$  parkeerplaatsen, afgerond 29 parkeerplaatsen.

Hiervan zijn  $19 \times 0,3 = 5,7$  parkeerplaatsen nodig voor bezoekers.

In deze berekening is nog geen rekening gehouden met het feit dat bewoners en bezoekers niet allemaal tegelijkertijd aanwezig zijn. Daardoor kan er sprake zijn van zogeheten dubbelgebruik. Voorwaarde is dat bezoekers en bewoners van dezelfde parkeerplaatsen gebruik kunnen maken (volledig uitwisselbaar). Dat is hier het geval. Om de werkelijke parkeerbehoefte te kunnen berekenen heeft CROW zogeheten aanwezigheidspercentages gepubliceerd. Die geven aan, verspreid over de week, wanneer een doelgroep ook daadwerkelijk gebruik maakt van de parkeerplaatsen.

Het toepassen van de aanwezigheidspercentages voor bewoners en bezoekers levert de volgende parkeervraag op:

Aanwezigheidspercentages	Werkdag				Koopavond	Zaterdag		Zondag middag
	Ochtend	Middag	Avond	Nacht		Middag	Avond	
Woningen bewoners	11,4	11,4	20,5	22,8	18,2	13,7	18,2	16,0
Woningen bezoekers	0,6	1,1	4,6	0,0	4,0	3,4	4,6	4,0
<b>Totaal</b>	12,0	12,5	25,1	22,8	22,2	17,1	22,8	20,0

Bij volledige uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen ligt de piek van de parkeervraag op een werkdag in de avond. Op dat moment bedraagt de behoefte 25,1 afgerond 26 parkeerplaatsen.

Uit de inrichtingstekening (zie hoofdstuk 4) blijkt dat er rondom het plangebied 27 openbare parkeerplaatsen zijn, en daarnaast 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (vrijstaande woning), om in de toekomstige behoefte te voorzien. Daarmee wordt aan de parkeerbehoefte van 29 parkeerplaatsen voldaan.

## 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 zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd in het plangebied. De rapportage is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

#### *Verkennd bodemonderzoek*

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde verdachte hypothese verworpen, aangezien in de grond en het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten voor diverse zware metalen en/of PCB zijn aangetoond.

De aangetoonde verhoogde gehalten betreffen overschrijdingen van de betreffende streefwaarden. Aangezien de (gestandaardiseerde) meetwaarden de indexwaarde van 0,5 en de interventiewaarden niet overschrijden, zijn geen vervolgstappen noodzakelijk in het kader van de Wbb.

#### *PFAS*

Op basis van de resultaten van het PFAS-onderzoek voldoet de onderzochte grond aan de functieklassering "landbouw/natuur" (achtergrondwaarde) uit het tijdelijk handelingskader. Zodoende bestaan voor wat betreft PFAS geen bezwaren voor toepassing elders, behoudens grondwaterbeschermingsgebieden. Daarnaast kunnen gebiedsspecifiek zowel strengere als minder strenge eisen gelden.

#### *Verkennd onderzoek naar asbest*

Voor wat betreft asbest in de bodem is de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een asbestverontreiniging.

Tijdens de werkzaamheden zijn op het maaiveld en in de opgeboorde en opgegraven grond zintuiglijk (fractie > 20 mm) geen asbestverdacht (plaat)materiaal aangetroffen. Analytisch is eveneens geen asbest (< 2 mg/kg d.s.) aangetroffen, rekening houdend met het indicatief inpandig onderzoek onder de betonvloer.

Ondanks dat voor wat betreft het inpandig onderzoek sprake is van een indicatief onderzoek, kan ons inziens de gestelde verdachte hypothese worden verworpen, aangezien analytisch de aangetroffen gehalten voor asbest niet zijn aangetroffen boven de detectielimiet (< 2 mg/kg ds).

Over de contactzone kan echter nog geen definitieve uitspraak worden gedaan, aangezien in afwijking op de SIKB BRL 2000, protocol 2018, geen efficiënte maaiveldinspectie is uitgevoerd in verband met de aanwezige verhardingen en vegetatie op het maaiveld.



Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen onroerend goed transactie, herontwikkeling en bijbehorend bestemmingsplan, rekening houdend met de volgende aanbevelingen:

De beperkt aanwezige asfaltverharding is op basis van de PAK-marker indicatief niet teerhoudend, aangezien deze niet oplichtte. Een asfaltonderzoek conform CROW kan echter pas definitief uitsluitsel geven omtrent de teerhoudendheid.

Geadviseerd wordt om (bij toekomstige herontwikkeling en/of civieltechnische werkzaamheden), na verwijdering van de momenteel aanwezige verhardingen, nog aanvullend een maaiveldinspectie uit te voeren om een definitieve uitspraak te kunnen doen over de contactzone.

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 Besluit geluidhinder (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 176 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

De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Primulalaan en (in het verlengde daarvan) de Kerkhoflaan. Er is echter geen nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. Er heeft namelijk eerder, in het kader van het opstellen van het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan voor de herontwikkeling van 't Hazzo e.o., een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï plaatsgevonden voor de twee nieuwe appartementengebouwen direct ten noorden van het plangebied.

De geluidsbelasting op deze appartementen bedroeg hoogstens 44 dB. Er vond geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Omdat deze woningen (= direct naast 't Hazzo) dichterbij de maatgevende Primulalaan liggen, gelden er vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaaï ook geen belemmeringen voor de realisatie van de nieuwe appartementen en de vrijstaande woning in het plangebied.

Het aspect 'wegverkeerslawaaï' 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 bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien niet aan de richtafstanden wordt voldaan, is een nadere beschouwing danwel onderzoek nodig.

## 5.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een akoestisch onderzoek industrielawaai in het kader van het aspect milieuzonering uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Het akoestisch onderzoek heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting op de appartementen ten gevolgen van omliggende bedrijvigheid en deze te toetsen aan de grenswaarden uit de VNG-publicatie. De beoogde geluidsgevoelige bestemmingen vallen binnen de richtafstand van 30 m van een sporthal die ten noorden ligt van de onderzoekslocatie.

Voor de inpasbaarheid in relatie tot de activiteiten en geluidbelastingen afkomstig van de sporthal kan de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' worden gehanteerd. Voor de beoogde appartementen gelden conform de VNG-publicatie in beginsel de grenswaarden volgens stap 2 voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ( $L_{Ar,LT}$ ), het maximale geluidsniveau ( $L_{Amax}$ ) en de verkeersaantrekkende werking ( $L_{ih}$ ). De omgeving heeft een matige functiemenging en wordt daarmee aangeduid met omgevingstypering 'gemengd gebied'.

Het langtijdsgemiddeld beoordelingsniveau, het maximale geluidsniveau en de indirecte hinder voldoen in elke periode aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie. De berekeningen zijn uitgevoerd conform methode II.8 van de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (VROM, 1999) met behulp van het softwarepakket Geomilieu versie 2021.1.

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 betekenende 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 betekenende 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 maximaal 18 middeldure huurappartementen en 1 vrijstaande koopwoning mogelijk gemaakt. In subparagraaf 5.1.1 Verkeer is bepaald dat er slechts een beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen plaatsvindt. Een berekening met de NIBM-tool (versie 6 april 2021) toont aan dat 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	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	73
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,05
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,01
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>	

Er is ook geen sprake van het realiseren van gevoelige bestemmingen 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 2020 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 Externe veiligheid

### 5.6.1 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).

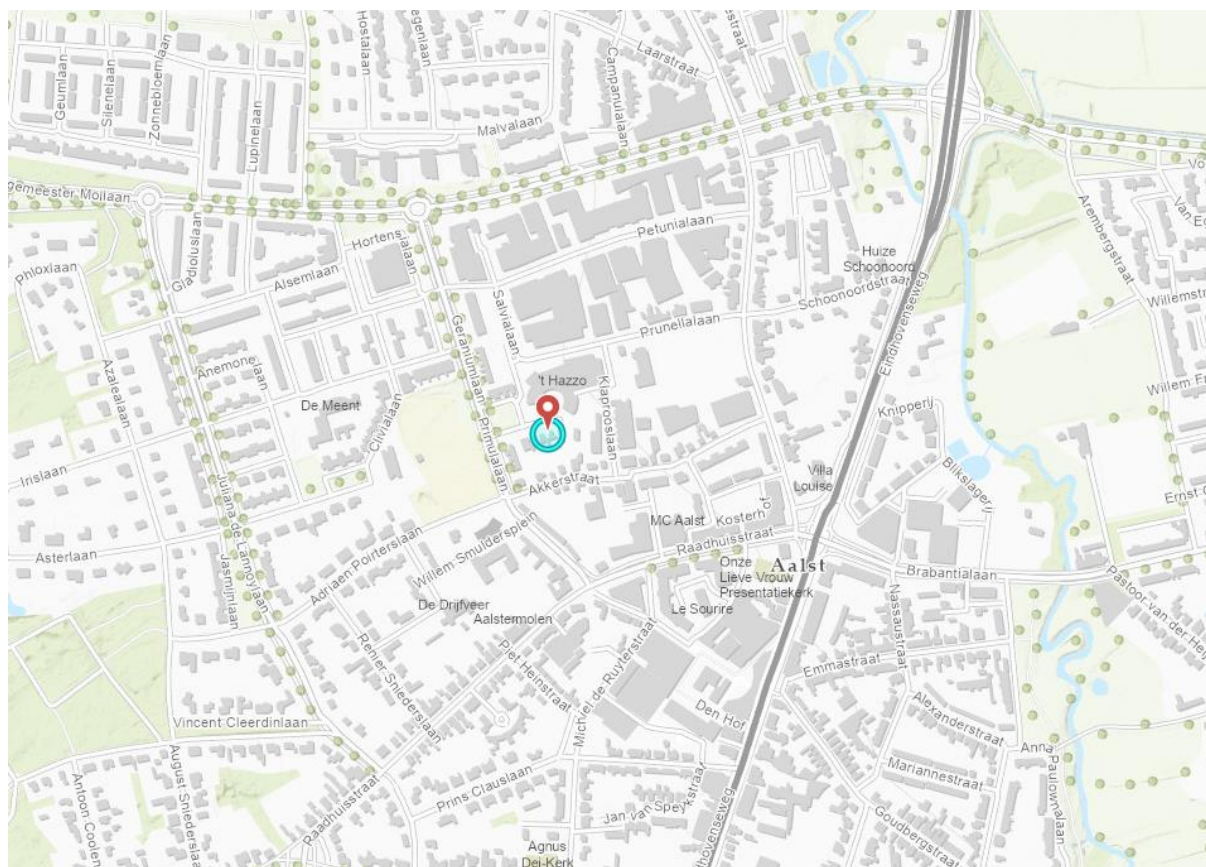
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven 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.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is 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 vooral bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

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).

## 5.6.2 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.

Dit betekent dat het standaardadvies van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost (VRBZO) van toepassing is:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kan de gemeente ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.

Bij bestemmingplannen waarbij zich een toxisch scenario (giftige schadelijke stoffen) kan voordoen adviseert de VRBZO tevens de volgende maatregelen:

- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseert de VRBZO om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

De gemeente Waalre neemt de aanbevelingen uit het advies voor zover mogelijk over en past de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de VRBZO toe op de beoogde ontwikkelingen in het plangebied.

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

## 5.7 Ecologie

### 5.7.1 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.

#### *Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering*

Op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering (Wsn) in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop- en eenmalige aanlegactiviteiten, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen, in het kort de bouwvrijstelling. Er is een knip gemaakt tussen de bouw en het gebruik van een bouwwerk. De milieubelasting tijdens de bouw is tijdelijk, terwijl het gebruik een permanent karakter heeft. Vanwege de vrijstelling is het niet langer nodig een activiteit met tijdelijke emissies te toetsen op stikstof. Dit betekent dat voor het aspect stikstof alleen nog de depositie in de gebruiksfase een rol speelt. De vrijstelling geldt expliciet alleen voor stikstof en niet voor andere negatieve effecten die tijdens de bouwfase als gevolg van geluid, licht en trillingen op Natura 2000-gebieden kunnen optreden.

### **5.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

#### *Quickscan ecologie*

Er is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

#### Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Brabant. 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.

In de directe omgeving, zijn naar verwachting ook geen Natura 2000-gebieden of andere beschermde gebieden gelegen, die kunnen worden beïnvloed door de voorgenomen maatregel. Dit wordt bevestigd door de uitgevoerde Aeries-berekening voor de gebruiksfase, die als bijlage 4 bij de toelichting is gevoegd. Voor de aanlegfase wordt aangesloten bij de in de Wet stikstofreductie en natuurbescherming (Wsn) opgenomen vrijstelling. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijke projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

#### Soortenbescherming

Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) of een vrijstelling geldt onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Aanvullend hierop zijn in het plangebied ook geen kapwerkzaamheden voorzien.

De beoogde ontwikkeling leidt daarmee niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moet wel rekening worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten moeten maatregelen worden getroffen om effecten te voorkomen.

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



## 5.8 Archeologie & cultuurhistorie

### 5.8.1 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 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 2022. Voor de onderdelen die in de Omgevingswet zullen worden opgenomen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016 - 2022. 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.

### 5.8.2 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 5 bij de toelichting gevoegd.

- Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied zich ten noordwesten van de historische kern van het kerkdorp Aalst bevindt, in een dekzandlandschap, waarbinnen een reliëf aanwezig is van ruggen en vlakten. Het plangebied bevindt zich daarbij vermoedelijk op een lage dekzandrug aan de rand van het beekdal van de Tongelreep. Op grond van de ouderdom van de verwachte afzettingen in het gebied, kunnen theoretisch gezien vindplaatsen uit de periode Laat-Paleolithicum – Nieuwe tijd aanwezig zijn. Hiervan zijn in de omgeving van het plangebied reeds resten van nederzetting uit de Romeinse tijd, de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd gevonden, opgegraven en gedocumenteerd. De verwachting op (met name) resten uit deze periode is zodoende hoog. Op basis van de resultaten van de opgravingen lijkt sprake van een verplaatsing van de nederzettingen vanaf het zuiden (uit de Romeinse tijd-Vroege Middeleeuwen; rondom de Onze-Lieve-Vrouwenkerk) naar de omgeving van de Gestelsestraat (Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd; ten oosten van het plangebied). Uit de opgraving direct ten oosten van het plangebied zijn sporen van bewoning gevonden vanaf circa 1550 (Hos, 2020). Dit zou erop kunnen wijzen dat sporen van bewoning uit de periode ervoor zich in het plangebied kunnen aftekenen. Ook resten uit de Nieuwe tijd zijn niet uit te sluiten. Op vroeg 19<sup>e</sup> eeuws kaartmateriaal is het plangebied is echter te zien dat het plangebied onbebouwd is en dat daarmee vanaf dan naar verwachting geen bewoningssporen te verwachten zullen zijn.

- Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is vastgesteld dat de aanwezigheid van archeologische resten in het plangebied niet volledig uit te sluiten is. Uit het veldonderzoek is gebleken dat de bodemopbouw (inclusief de top van het dekzand) grotendeels intact is. Er is hierin sprake van een oude akkerlaag, die mogelijk zelfs op sporen van landgebruik kan wijzen uit de periode voor de aanleg van het oude bouwlanddek in het plangebied in de Late Middeleeuwen. Ook wijzen de aanwezigheid van dekzand en het gegeven dat bodemvorming heeft plaats kunnen vinden erop, dat het plangebied relatief hoger en droog in het zandlandschap moet hebben gelegen. De ligging op een dekzandrug, zoals verwacht in het bureauonderzoek, is daarmee waarschijnlijk. Daarbij zijn in de directe omgeving van het plangebied diverse onderzoeken uitgevoerd, waarbij de aanwezigheid van nederzettingsterreinen en -activiteiten in de periode Romeinse tijd, Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd is aangetoond. In combinatie met de geconstateerde intactheid van de bodem in het plangebied is de kans op de aanwezigheid van sporen in de ondergrond van het plangebied groot.

#### *Advies*

De hoge verwachting leidt ertoe dat in het plangebied vanaf een diepte van 0,5 m –Mv met de aanwezigheid van archeologische resten rekening gehouden moet worden. In het kader van een toekomstige vergunningsverlening betekent dit dat aanvullende onderzoeksinspanning benodigd is om deze verwachting te toetsen (het vaststellen of en in hoeverre in het plangebied sprake is van een behoudenswaardige vindplaats (IVO, karterende/waarderende fase)). Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden met behulp van proefsleuven (IVO-P). Na afloop van dit onderzoek kan worden vastgesteld of er in het plangebied sprake is van een waardevolle vindplaats of niet. Ook kan worden bepaald of er aanvullend onderzoek nodig is en zo ja in welke vorm. Voor een proefsleuvenonderzoek dient, evenals ander gravend onderzoek, de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Waalre dient te worden beoordeeld en goedgekeurd.

Op 12 november 2021 heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant ingestemd met het selectieadvies om vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van proefsleuvenonderzoek. Voor het opstellen van een programma van eisen en het uitvoeren van dit onderzoek zal separaat opdracht worden verstrekt.

Totdat er een aanvullend archeologisch onderzoek is uitgevoerd blijft de bestaande dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' gehandhaafd voor het hele plangebied.

#### *Cultuurhistorie*

Uit de cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een molenbiotoop. Op circa 230 m ten zuidzuidwesten van het plangebied bevindt zich de historische Aalstermolen (1905, herbouwd na een brand in 1936) met bijbehorende molenbiotoop. In het geldende bestemmingsplan is ter bescherming van de molenbiotoop een vrijwaringszone van 100 m opgenomen rond deze molen. Zodoende is er geen sprake van overlap met plangebied. Dit betekent dat er sowieso geen verslechtering optreedt voor de molenbiotoop.

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

### **5.8.3 Conclusie**

De archeologische dubbelbestemming uit het geldende bestemmingsplan blijft gehandhaafd in het hele plangebied tot de resultaten van het archeologisch onderzoek bekend zijn.

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

## 5.9 Waterhuishouding

### 5.9.1 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 2022 – 2027. Het waterbeheerplan 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' is een strategisch document. Hierin wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2022 - 2027 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterprogramma 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.

Tevens worden er bergingseisen opgelegd: Bij elke in- en uitbreiding tot en met 500 m<sup>2</sup> geldt het gemeentelijk beleid. Volgens dit beleid zal bui 10 (35,7 mm) geborgen moeten worden. Bij grotere ontwikkelingen dan 500 m<sup>2</sup> is de Keur van Waterschap De Dommel van toepassing. In deze keur is een bergingseis van 60 mm van toepassing.

Het gemeentelijke waterbeleid is opgenomen in het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2018 - 2022. Voor nieuwbouw is in de huidige bouwverordening opgenomen dat vuilwater en hemelwater gescheiden moet worden aangeleverd.

Bij de afweging voor de verwerking van hemelwater houdt de gemeente rekening met de in de Wet Milieubeheer genoemde voorkeursvolgorde:

- Vasthouden;
- Bergen of infiltreren;
- Afvoeren.

Hemelwater is in principe schoon genoeg voor directe lozing zonder zuivering. Daar waar zuivering toch nodig is, zal de gemeente aanvullende maatregelen treffen of voorschrijven aan de perceeleigenaar. Welke maatregelen de gemeente in redelijkheid toepast, zal lokaal en per geval kunnen verschillen.

Voor nieuwbouw geldt verder dat het bij in- en uitbreidingsgebieden verplicht is het hemelwater op eigen terrein te verwerken om de pieken bij (hevige) neerslag op te vangen. Dit tenzij aangetoond

wordt dat infiltratie niet mogelijk is en het niet doelmatig is. Dit kan betekenen dat het hemelwater uiteindelijk toch via de (gescheiden) riolering afgevoerd moet worden. Het gemeentelijke beleid is daarmee strenger dan het beleid van het waterschap.

#### *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.

## **5.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

#### *Bodem*

Op de locatie is een circa 20 m dikke deklaag aanwezig. De deklaag is een slecht waterdoorlatende complexe eenheid van de Formatie van Boxtel en bestaat uit een afwisseling van zandige klei, midden en fijn zand. Het onderliggende goed doorlatende eerste watervoerend pakket is circa 49 m dik en bestaat voornamelijk uit midden tot grof zand van de Formatie van Sterksel.

#### *Grondwater*

De grondwaterspiegel bevindt zich op een diepte van circa 1,7 - 2,0 m -mv. De grondwaterstromingsrichting in het eerste watervoerende pakket is noordelijk gericht. Het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Er zijn aanduidingsregels ter bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied opgenomen in dit bestemmingsplan.

#### *Oppervlaktewater*

Er is geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig.

#### *Afvalwater*

De nieuwe bebouwing in het plangebied zal aangesloten worden op de riolering in de Trolliuslaan en/of de Klaprooslaan. Het afvalwater en het hemelwater worden gescheiden aangeboden op de perceelsgrens.

#### *Hemelwater/ bergingscapaciteit*

Om te kunnen bepalen of er compensatie moet plaatsvinden is gekeken naar het verhard oppervlak in zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie.

In de huidige situatie is vrijwel het hele plangebied verhard, behalve een wat grotere groene zone aan de noordzijde van het plangebied, direct ten westen van de bestaande loods van het garagebedrijf. Dit betreft een onverharde oppervlakte van circa 585 m<sup>2</sup>.

In de toekomstige situatie is er een oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> die onverhard blijft, voornamelijk aan de noordelijke en oostelijke zijde van het plangebied. Per saldo vindt er daarmee een toename plaats van het verhard oppervlak met circa 585 - 300 = 285 m<sup>2</sup>.

Om bovenstaande toename van verharding te compenseren zal er bij de technische uitwerking in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen worden uitgezocht of deze berging bovengronds in het plan verwerkt kan worden. Indien de berging niet in het plan verwerkt kan worden, zijn er mogelijkheden om uit te wijken naar de wadi ten noorden van het plangebied, in het deelgebied 't Hazzo, tussen de Primulalaan en de Trolliuslaan.

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

## 5.10 Leidingen

### 5.10.1 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”.

### 5.10.2 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.

## 5.11 Vormvrije MER-beoordeling

### 5.11.1 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.

### 5.11.2 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 maximaal 18 geliberaliseerde appartementen voor middenhuur en 1 vrijstaande koopwoning ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Bovendien verdwijnt er planologisch gezien een (garage)bedrijf uit het plangebied. 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.

##### **Artikel 3 Groen**

De structurele groenvoorzieningen zijn positief bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn tevens voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn tevens parkeerplaatsen toegestaan.

Er zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan. De maximaal toegestane hoogte en oppervlakte zijn in de regels weergegeven. Daarnaast zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarvoor in de regels maximale hoogtes zijn weergegeven.

##### **Artikel 4 Tuin**

De gronden die zijn bestemd als 'Tuin', zijn primair bedoeld als tuinen behorende bij de aangrenzende hoofdgebouwen. Ook parkeren is toegestaan binnen deze bestemming. Gebouwen mogen alleen worden opgericht in de vorm van erkers en entreepartijen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is tevens een carport/ overkapping toegestaan.

##### **Artikel 5 Wonen**

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor het wonen in grondgebonden woningen danwel appartementen.

##### Hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen, de maximum bouwhoogte en de bouwwijze, in dit geval vrijwel alleen gestapeld (uitgezonderd de vrijstaande grondgebonden woning aan de Klaprooslaan), zijn weergegeven op de verbeelding. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd.

### Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn tevens maximum bouwhoogtes en maximum oppervlaktes opgenomen.

Via een omgevingsvergunning wordt een bedrijf aan huis onder voorwaarden toegestaan.

### *Artikel 6 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)*

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.

## **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 aanduidingsregels*

In dit artikel zijn de aanduidingen opgenomen die over meerdere bestemmingen zijn gelegen. Het betreft in dit plan regels voor het grondwaterbeschermingsgebied.

### *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 plankosten worden doorberekend aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar zorgt voor bouw- en woonrijp maken van alle gronden binnen het gebied waar de appartementen komen. De ontwikkeling van de particuliere woning aan de Klaprooslaan is volledig voor rekening en risico van de eigenaar. De plankosten worden evenredig doorberekend aan die eigenaar.

Hierover is zowel een overeenkomst met de ontwikkelaar als met de eigenaar afgesloten. Daarnaast is afgesproken dat de (eventuele) kosten voor tegemoetkoming in planschade voor rekening van de ontwikkelaar respectievelijk de eigenaar komen. Daarmee is het plan economisch 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.
- 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**

#### *Inspraak*

De ontwikkelaar heeft in december 2021 het gesprek gevoerd met de omgeving, de omgevingsdialoog. Omwonenden hebben kennis kunnen nemen van het voornemen. Daarbij is een aantal uiteenlopende aandachtspunten naar voren gekomen waar in de verdere uitwerking van het bouwplan mogelijk rekening mee kan worden gehouden. Dan gaat het om bijvoorbeeld toepassen van groenblijvende erfafscheidingen, situering van balkons, afstand tot de dichtstbijzijnde woningen, het al dan niet behouden van de geleding tussen de twee woonblokken en het realiseren van groen om privacy te borgen.

#### *Vooroverleg*

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap De Dommel. Beide organisaties hebben een informele vooroverlegreactie ingediend.

Beide reacties zijn in de 'nota zienswijzen & vooroverleg' van een gemeentelijke reactie voorzien. De nota is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd. De vooroverlegreacties leiden tot enkele aanpassingen in de toelichting en regels van het bestemmingsplan, waarvan een overzicht is terug te vinden in voornoemde nota.

### **8.2 Vaststelling**

Het bestemmingsplan heeft van donderdag 7 juli 2022 tot en met woensdag 17 augustus 2022 (gedurende 6 weken) ter visie gelegen.

Er zijn tijdens deze periode 6 zienswijzen binnengekomen. Deze reacties zijn in de 'nota zienswijzen & vooroverleg' van een gemeentelijke reactie voorzien. De nota is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **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.

## **Bijlagen toelichting**

## **Bijlage 1 Diverse bodemonderzoeken**

## **Bijlage 2 Akoestisch onderzoek industrielawaai**

## **Bijlage 3 Quicksan Wet natuurbescherming**

## **Bijlage 4 Aeries-berekening gebruiksfase**

## **Bijlage 5 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek**



## **Bijlage 6 Nota zienswijzen & vooroverleg**



# Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan Troliuslaan - Klaprooslaan met identificatienummer NL.IMRO.0866.BP00203-0301 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 aangebouwd bijgebouw

een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, dat direct dan wel niet direct ten dienste staat aan de woonfunctie;

#### 1.6 afhankelijke woonruimte

een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin (een gedeelte van) een huishouding uit een oogpunt van mantelzorg tijdelijk gehuisvest is;

#### 1.7 bebouwing

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

#### 1.8 bebouwingspercentage

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

#### 1.9 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;

#### 1.10 bedrijf aan huis

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van het handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met overwegend behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

#### 1.11 beroep aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met overwegend behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

#### 1.12 bestand

- 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.

#### 1.13 bestemmingsgrens

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

**1.14 bestemmingsvlak**

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

**1.15 bijgebouw**

een gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

**1.16 bouwen**

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

**1.17 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.18 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;

**1.19 bouwperceel**

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

**1.20 bouwvlak**

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

**1.21 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;

**1.22 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;

**1.23 dak**

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.24 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.25 dienstverlening**

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

**1.26 gebouw**

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

**1.27 gestapelde woning**

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

**1.28 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;

**1.29 horeca**

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

### **1.30 huishouden**

een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

### **1.31 kantoor**

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

### **1.32 kap**

een dak bestaande uit minimaal één hellend dakvlak;

### **1.33 maatschappelijk**

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

### **1.34 nutsvoorzieningen**

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

### **1.35 ondergeschikte horeca**

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is;

### **1.36 ondergronds bouwwerk**

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil;

### **1.37 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.

### **1.38 perceelsgrens**

een grens van een bouwperceel;

### **1.39 prostitutie**

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

### **1.40 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;

### **1.41 speelvoorziening**

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

### **1.42 uitbouw**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

#### **1.43 voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

#### **1.44 voorgevellijn**

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

#### **1.45 vrijstaand bijgebouw**

een van de woning (en haar aangebouwde bijgebouwen) vrijstaand bijgebouw, dat niet direct ten dienste staat van de woonfunctie, zoals een garage, een berging of een hobbyruimte en dat zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

#### **1.46 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;

#### **1.47 wonen**

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen;

#### **1.48 woning/ wooneenheid**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

## **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 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. paden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte bedraagt 3,0 m;
- b. de maximum oppervlakte bedraagt 25 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 6,0 m;
- b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3,0 m;
- c. de maximum oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 25 m<sup>2</sup> per bestemmingsvlak.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.2.3 onder b voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum bouwhoogte van 8,0 m, met dien verstande dat:

- a. de vergunning slechts ten behoeve van kunstwerken en speelvoorzieningen verleend wordt;
- b. de kunstwerken en/of speelvoorzieningen onderdeel uitmaken van een inrichtingsplan van de betrokken groenzone.

#### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. parkeren (ten behoeve van de bewoners van het desbetreffende perceel);
- c. nutsvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, welke uitsluitend zijn toegestaan in de vorm van erkers en entreepartijen aansluitend aan het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw, gelden de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend voor de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de maximum hoogte bedraagt 1 bouwlaag verhoogd met 0,3 m;
- c. de breedte bedraagt niet meer dan 40 % van de breedte van het gevelvlak, danwel is deze gelijk aan de breedte van de bestaande gevelopening;
- d. de diepte bedraagt niet meer dan 1/3 van de breedte van de erker of het entreeportaal, met een maximum diepte van 1,5 m, voor zover tenminste minimaal 2,0 m tussen de erker of het entreeportaal en de voorste perceelsgrens onbebouwd blijft.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte bedraagt:
  1. van erfafscheidingen: 1,0 m;
  2. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2,5 m;
- b. in afwijking van hetgeen bepaald onder a gelden voor het bouwen van carports en overkappingen de volgende regels:
  1. de afstand tot de voorgevel (of het verlengde daarvan) bedraagt minimaal 1,0 m (achter de voorgevel of rooilijn);
  2. de maximum bouwhoogte bedraagt 3,3 m;
  3. het maximum oppervlak bedraagt 25 m<sup>2</sup>.
- c. In afwijking van hetgeen bepaald onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' een carport worden gerealiseerd, met een maximum bouwhoogte van 3,5 m.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 Gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.2.1 onder a en toestaan dat bijgebouwen mogen worden gebouwd in de ruimte achter de voorgevel en het verlengde daarvan mits;

- a. het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast,
- b. de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan de benodigde parkeermogelijkheden op eigen terrein;
- d. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### 4.3.2 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.2.2 onder a, sub 1 en toestaan dat erfafscheidingen achter de voorgevel een maximum hoogte van 2,0 m mogen hebben, mits:

- a. het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast;
- b. de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- c. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeren (op eigen terrein ten behoeve van de bewoners van het desbetreffende perceel);
- e. nutsvoorzieningen
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

- a. op de in sublid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen, aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gerealiseerd;

#### 5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het aantal wooneenheden bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden;
- c. de maximum goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- d. de maximum bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- e. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd.

#### 5.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen bij gestapelde woningen alleen binnen het volume van het hoofdgebouw worden gebouwd of binnen de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de maximum goothoogte bedraagt 3,5 m;
- c. de maximum bouwhoogte bedraagt 6,0 m;
- d. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt 0 m of minimaal 1,0 m;
- e. de maximum oppervlakte per vrijstaand bijgebouw bedraagt 50 m<sup>2</sup>;
- f. de maximum oppervlakte zoals bepaald onder e geldt niet voor een complex van bergingen behorende bij gestapelde woningen;
- g. ter plaatse van vrijstaande woningen (deze worden gekenmerkt door bouwvlakken waarop het aantal wooneenheden één bedraagt) mag aan maximaal één zijde van het hoofdgebouw worden aangebouwd.

#### 5.2.4 Kelders

Voor het bouwen van kelders gelden de volgende regels:

- bij iedere woning mogen één of meer kelders worden gebouwd;
- de kelders moeten vanuit de woning of een aangebouwd bijgebouw bereikbaar zijn;
- de oppervlakte van de kelders mag in totaal niet meer bedragen dan 1,5 maal de oppervlakte van de woning, exclusief aan- en bijgebouwen;
- de bovenkant van een kelder gelegen buiten de bebouwing dient geheel gelegen te zijn beneden maaiveld.

#### 5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen, achter de voorgevel of het verlengde daarvan bedraagt 2,0 m;
- de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erfafscheidingen zijnde, achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) bedraagt 2,5 m;
- In afwijking van hetgeen bepaald onder a en b gelden voor het bouwen van overkappingen de volgende regels:
  - overkappingen mogen enkel worden opgericht op ten minste 1,0 m achter de voorgevel(of het verlengde daarvan);
  - de maximum bouwhoogte bedraagt 3,3 m;
  - de totale maximum oppervlakte bedraagt 25 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.6 Parkeren

Ten aanzien van parkeren gelden de volgende regels:

- 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;
- Voldoende parkeergelegenheid betekent dat voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Functie	Aantal parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren)
Sociale of middeldure huurwoningen (gestapeld)	1,4 per woning
Vrijstaande woningen (koop)	2,2 per woning

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 Omgevingsvergunning parkeren

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.2.6 indien:

- er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied wordt gerealiseerd en in stand gehouden;
- 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.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

#### 5.4.1 Gebruik van woningen voor handel en/of bedrijf

Het is verboden bebouwing te gebruiken voor de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, dan wel voor een seksinrichting.

#### 5.4.2 *Gebruik van bijgebouwen*

Het is verboden:

- a. bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- b. gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

### **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### 5.5.1 *Uitoefening van bedrijf en beroep aan huis*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.4.1 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:

- a. de woonfunctie van het perceel daarbij gehandhaafd blijft;
- b. maximaal 40 % van de vloeroppervlakte van de begane grond, van het hoofd- en bijgebouw mag worden gebruikt ten behoeve het beroep aan huis, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- c. de bebouwing blijft voldoen aan de inrichtingseisen van de woning zoals gesteld in de bouwverordening en het bouwbesluit;
- d. geen gebruik plaatsvindt dat vergunnings- of meldingsplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer (dan wel een AMvB op grond van deze wet) zoals deze van kracht is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij voldoende vaststaat dat de vestiging van de activiteiten geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard zal oproepen, gelet op de ligging, bedrijfsvoering en omvang van het bedrijf ten opzichte van de belendende woonbebouwing;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van goederen die ter plaatse in verband met het 'bedrijf aan huis' zijn vervaardigd;
- f. verkoop en opslag van motorbrandstoffen en horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- g. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten, dat extra maatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn;
- h. het geen activiteiten betreft die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals een kappersbedrijf;
- i. een bedrijf aan huis in een woning uitsluitend wordt gevestigd door de bewoner van het hoofdgebouw.

## Artikel 6 Waarde - Archeologie

### 6.1 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.

### 6.2 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 blijktens 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 blijktens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Lid b, c en e zijn van overeenkomstige toepassing.

### **6.3 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 6.2 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.



#### **6.4 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 7 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 8 Algemene bouwregels**

#### **8.1 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 9 Algemene aanduidingsregels**

#### **9.1 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**

##### *9.1.1 Aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

##### *9.1.2 Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen bedraagt de maximum verticale diepte van een bouwwerk 3,0 m onder maaiveld.

##### *9.1.3 Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van sublid 9.1.2 voor het bouwen van een bouwwerk met een verticale diepte van meer dan 3,0 m onder maaiveld, met dien verstande dat:

- a. het bouwwerk of de bouwwerkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening; en
- b. voor de afweging over het verlenen van de omgevingsvergunning advies van gedeputeerde staten wordt gevraagd.

#### 9.1.4 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- c. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond of schadelijke stoffen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur; en
- e. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

#### 9.1.5 *Uitzonderingsregel*

Het in sublid 9.1.4 vervatte verbod geldt niet voor gevallen als bedoeld in artikel 2.8 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant of de verordening als bedoeld in artikel 2.6 van de Omgevingswet.

#### 9.1.6 *Voorwaarden*

Een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 9.1.4 wordt door het bevoegd gezag niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van Gedeputeerde Staten.

## **Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

### **10.1 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 11 Algemene afwijkingsregels**

### **11.1 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.

### **11.2 Voorwaarden**

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.1 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 12 Overgangsrecht

#### 12.1 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.

#### 12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Troliuslaan - Klaprooslaan'.