

# Bestemmingsplan Eindhovenseweg 91a, Aalst

## Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

[www.planros.nl](http://www.planros.nl)



# Bestemmingsplan Eindhovenenseweg 91a, Aalst

Gemeente Waalre  
Vastgesteld  
28-12-2018

## Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)  
5617 BC Eindhoven  
[www.planros.nl](http://www.planros.nl)



## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding.....	5
1.1.	Aanleiding.....	5
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	5
1.3.	Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan .....	6
1.4.	Leeswijzer .....	7
Hoofdstuk 2.	Huidige situatie en planbeschrijving .....	8
2.1.	Huidige situatie .....	8
2.2.	Planbeschrijving .....	9
Hoofdstuk 3.	Beleidskader .....	10
3.1.	Rijksbeleid .....	10
3.2.	Provinciaal beleid .....	12
3.3.	Gemeentelijk beleid .....	18
Hoofdstuk 4.	Randvoorwaarden - milieuaspecten .....	22
4.1.	Verkeer en parkeren .....	22
4.2.	Bodem .....	22
4.3.	Geluid .....	22
4.4.	Luchtkwaliteit.....	23
4.5.	Externe veiligheid .....	24
4.6.	Geurhinder .....	25
4.7.	Bedrijven en milieuzonering .....	25
4.8.	Archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden .....	26
4.9.	Natuur en ecologie .....	30
4.10.	Waterparagraaf.....	32
4.11.	Kabels, leidingen en straalpaden .....	35
Hoofdstuk 5.	Juridische planopzet.....	36
5.1.	Algemene opzet .....	36
5.2.	Opbouw van het bestemmingsplan .....	36
5.3.	Bestemmingsplanregels .....	36
Hoofdstuk 6.	Financiële aspecten.....	38
Hoofdstuk 7.	Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	39
7.1.	Overleg en inspraak.....	39

7.2.	Procedure.....	39
Bijlagen		40

## Hoofdstuk 1. Inleiding

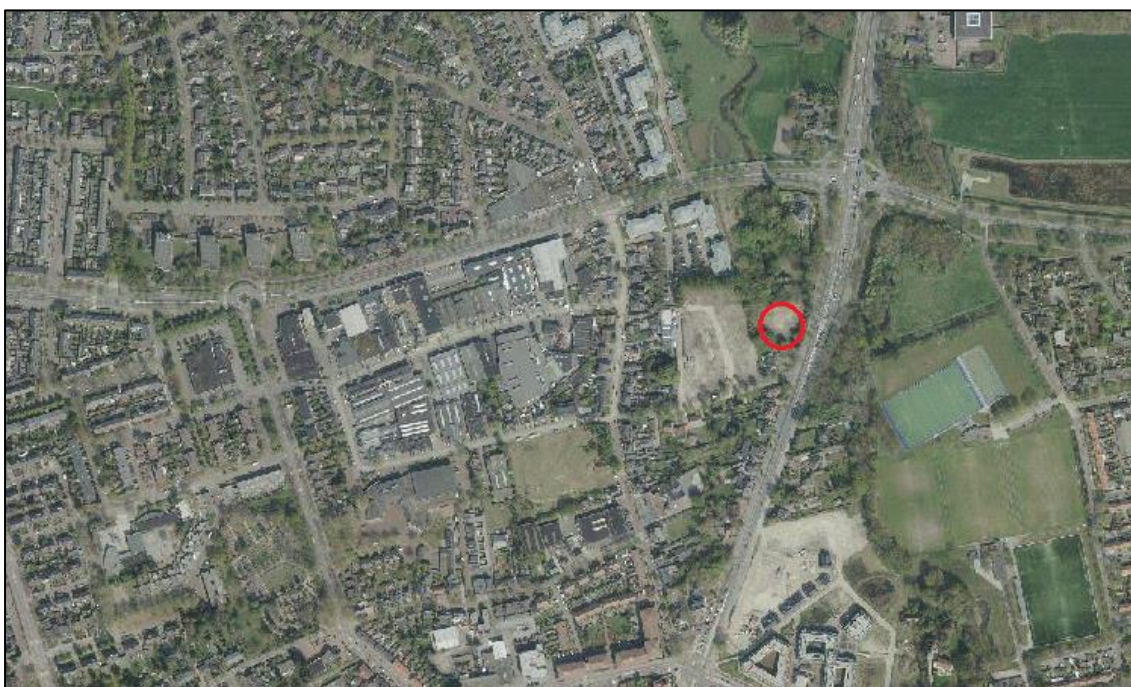
### 1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Eindhovenseweg 91a een nieuwe woning te realiseren. Het betreft een locatie waar een bestaande woning heeft gestaan die reeds is gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een nieuwe vrijstaande woning.

De geplande ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan 'Aalst'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient voor deze gronden een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen aan de Eindhovenseweg 91a in het noordoosten van Aalst. Het perceel grenst aan de zuid- en westzijde aan het nieuwbouwplan 'Schoonoord'. Ten noorden van het plangebied grenst het perceel aan de tuin van Eindhovenseweg 93. De oostzijde grenst aan een parallelweg van de Eindhovenseweg.



*Luchtfoto Aalst met plangebied rood omlijnd*

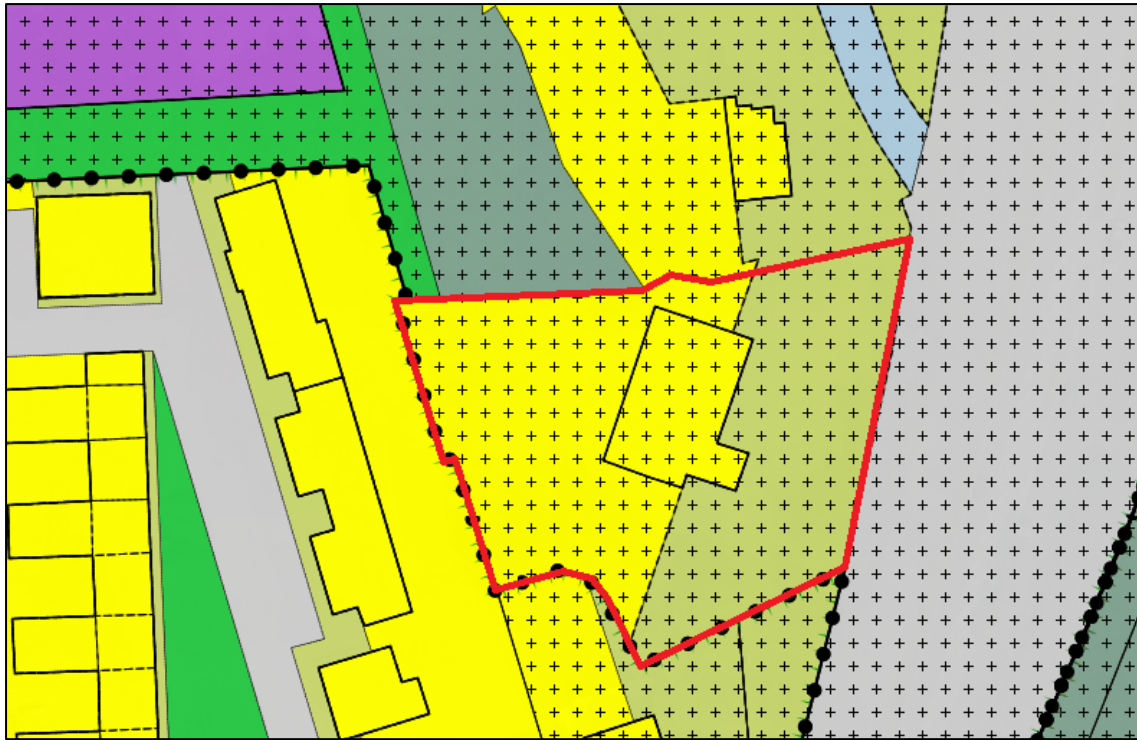


*Luchtfoto plangebied aan Eindhovenseweg 91a*

### **1.3. Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan**

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Aalst" dat door de gemeenteraad van de gemeente Waalre op 25 juni 2013 is vastgesteld. Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'.

De beoogde nieuwe woning past niet binnen het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan. Het nieuwe bouwvlak zal iets verschoven en vergroot moeten worden om de beoogde woning mogelijk te maken. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.



*Uitsnede bestemmingsplan 'Aalst' met plangebied rood omlijnd*

#### **1.4. Leeswijzer**

Deze toelichting bestaat uit negen hoofdstukken. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving van het plangebied en het planvoornemen gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en een verantwoording van alle relevante omgevings- en milieuaspecten. De juridische planopzet van het bestemmingsplan is verwoord in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 gaat ten slotte in op de gevolgde procedure, inclusief een paragraaf over de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## Hoofdstuk 2. Huidige situatie en planbeschrijving

### 2.1. Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Eindhovenseweg in Aalst en maakt onderdeel uit van de oorspronkelijke lintbebouwing. Het betreft een gebied dat voorheen tot de beemdenstructuur rondom de beek Tongelreep behoorde, die nabij het plangebied gelegen is.

In 2017 is de voormalige woning gesloopt. Het betrof een vrijstaande villa van één bouwlaag met kap. De gronden rondom de woning waren in gebruik als tuin. Nu is het perceel volledig onbebouwd en heeft het door de opgaande begroeiing bij de perceelsgrenzen een besloten karakter.



*Foto aanzicht voormalige woning binnen plangebied*



*Aanzicht vanuit Eindhovenseweg met verscholen perceel achter opgaande begroeiing*



## 2.2. Planbeschrijving

De nieuwe woning bestaat uit een hoofdvolume met kap gecombineerd met 1- en 2 laagse volumes met schijfvormige daken. De volumes zijn onderverdeeld door verspringingen, zowel horizontaal als verticaal. De woning zal bestaan uit licht leemkleurig stucwerk, gecombineerd met natuursteen/metselwerk en hout.

De hoogteverschillen in het terrein zijn verwerkt in en rondom de woning. Zo wordt de woning, net zoals de voormalige woning, geprojecteerd op een verhoogd maaiveld (circa 60-90 cm). Rondom de woning ligt de tuin die door hoge tot middelhoge beplanting wordt afgeschermd, waardoor privacy voldoende gewaarborgd is. De inrichting zal aan de noordelijke en oostelijke randen van het perceel met extra veel groen ingevuld worden.

De woning wordt met een oprit aan de zuidzijde van het perceel ontsloten aan de Eindhovenseweg. De ruime oprit biedt voldoende ruimte voor de benodigde parkeerplaatsen die op waterdoorlatende verharding zullen worden gerealiseerd.



*Vooraanzicht nieuwe woning*

De footprint van de nieuwe woning komt nagenoeg overeen met de oppervlakte van het bouwvlak van de voormalige woning. Wel is er enige flexibiliteit opgenomen in het nieuwe bouwvlak, zodat kleine verschuivingen of aanpassingen nog mogelijk zijn. De nieuwe woning wordt ietwat gedraaid richting de Eindhovenseweg waarbij aansluiting is gezocht bij de naastgelegen woning aan de Eindhovenseweg 93.

## Hoofdstuk 3. Beleidskader

### 3.1. Rijksbeleid

#### 3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Milieu

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende Rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Het onderhavige plan doet geen afbreuk aan deze uitgangspunten en past binnen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

#### 3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet, als het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. De ladder voor duurzame verstedelijking is gewaarborgd in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Voorafgaand aan het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is het belangrijk om te bepalen of met het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt en of derhalve de ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde is op de betreffende ontwikkeling. In artikel 1.1.1, lid 1, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd:

*“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.*

Er wordt met het plan geen woning toegevoegd. In het onderhavige geval is sprake van de bouw van een woning waarbij een bestaande woning wordt gesloopt.

Verder volgt uit jurisprudentie dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) bepaald dat de realisatie van tien woningen op zichzelf geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, tenzij er samenhang is met een groter woningbouwproject (ECLI:NL:RVS:2015:653). Ook heeft de ABRS aangegeven dat de realisatie van soortgelijke woningaantallen (zeven woningen (ECLI:NL:RVS:2014:2077) en acht woningen (ECLI:NL:RVS:4720)) niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren. De ABRS overwoog bij deze laatste gevallen het volgende:

*“Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, is de Afdeling van oordeel dat de raad er terecht van is uitgegaan dat het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is”.*

Om die reden kan gesteld worden dat ook de sloop en nieuwbouw van één wooneenheid geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daardoor niet van toepassing op dit planvoornemen.

### **3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen. In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;

- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

## **3.2. Provinciaal beleid**

### **3.2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant**

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, met aandacht voor bescherming tegen hoogwater, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Aandacht wordt gevraagd voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). De provincie realiseert haar doelen door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Deze vier ruimtelijke structuren worden in deel B beschreven en zijn:

1. Groenblauwe structuur
2. Landelijk gebied
3. Stedelijke structuur
4. Infrastructuur

#### *Beoordeling plan*

Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke structuur. Deze structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie kiest hier voor twee perspectieven. Ten eerste stedelijke concentratiegebieden waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden openhouden. Ten tweede dienen kernen in het landelijk gebied zoveel mogelijk te worden ontzien van verdere verstedelijking. Alleen de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt daar opgevangen.



*Uitsnede structurenkaart, plangebied rood omlijnd (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

Dit plan voorziet in de bouw van een grotere woning dan planologisch-juridisch mogelijk is binnen de stedelijke structuur. Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van 'Kernen in het landelijk gebied'. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang blijft ruimte beschikbaar. Het gaat dan om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

Gelet op het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant, omdat er geen sprake is van woningtoevoeging. Door de sloop en nieuwbouw wordt een kwaliteitsslag gemaakt in de bebouwde omgeving.

Ook ligt er voor een klein deel binnen het plangebied de aanduiding 'waterbergingsgebied'. Om Noord-Brabant duurzaam te beschermen tegen overstromingen vanuit de regionale watersystemen wordt primair water langer vastgehouden zoals in bovenstroomse gebieden van het bekensysteem. Hierdoor wordt wateroverlast benedenstrooms zoveel mogelijk beperkt. Soms is dit onvoldoende. Daarom zijn er gebieden gereserveerd voor het regionaal bergen van water in tijden van extreme regenval/afvoeren.

De functie waterberging is te combineren met andere gebruiksfuncties zoals grondgebonden landbouw, extensieve recreatie en natuur. De voorwaarden waaronder dit mogelijk is zijn opgenomen in de Verordening ruimte.

### 3.2.2. Verordening ruimte

In de Verordening ruimte Noord-Brabant staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De provincie stelt algemene regels die voor heel Noord-Brabant gelden, maar verdeelt het grondgebied ook in verschillende structuren waarvoor apart beleid geldt.

#### Natuur en Landschap

Het plangebied is op de themakaart 'Natuur en Landschap' bij de verordening ruimte grotendeels aangeduid als 'groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen enerzijds de ecologische hoofdstructuur en het agrarisch gebied, alsook het stedelijk gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Een verdere intensivering van in de groenblauwe mantel voorkomende agrarische bedrijvigheid is niet wenselijk. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn wel mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.



*Uitsnede Themakaart 'natuur en landschap' uit de Verordening ruimte met locatie plangebied (rood omljnd)*

Met betrekking tot wonen in gebieden die zijn aangewezen als groenblauwe mantel is bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. In afwijking hiervan kan een bestemmingsplan voorzien in de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Hiervan is in onderhavig geval sprake.

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelig effect op de groenblauwe mantel. Het betreft het slopen (woning is reeds gesloopt) en bouwen van één nieuwe woning. Qua

bebouwingmogelijkheden wordt er wel extra bebouwing mogelijk gemaakt, maar er blijft na de beoogde ontwikkeling nog steeds sprake van het gebruik van een woning voor één huishouden. De woning zal aansluiten op de bestaande lintbebouwing en het ruimtelijke karakter zal niet gewijzigd worden.

Daarnaast worden de noordelijke en oostelijke randen van het perceel met extra veel groen ingevuld en zal aan de voorzijde (t.b.v. parkeerplaatsen) gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding.

Wel dient het vergroten van het bouwvlak doorberekend te worden in een bijdrage aan zogenaamde 'Rood-met-Groen fonds' in verband met de landschappelijke kwaliteitsverbetering. De initiatiefnemer is daarvoor een forfaitaire bijdrage ad. € 4.740,00 verplicht aan het Rood-met-Groenfonds. Voor de uitgebreide Rood-met-Groen berekening van de gemeente wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting. Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt deze bijdrage financieel, juridisch en feitelijk verzekerd.

### Water

Op deze themakaart staan de structuren en aanduidingen die betrekking hebben op water. Het plangebied of delen daarvan zijn aangeduid als 'behoud en herstel watersystemen', 'reservering waterberging', 'boringsvrije zone' en 'grondwaterbeschermingsgebied'.



*Uitsnede Themakaart 'water' uit de Verordening ruimte met locatie plangebied (rood omlijnd)*

De aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' strekt mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. Het gebied heeft een breedte van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop (Tongelreep). Om te voorkomen dat het gebied voor eerdergenoemd doel minder geschikt wordt stelt het bestemmingsplan beperkingen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder voor wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing. Daarnaast zijn er regels gesteld ten aanzien van het

ophogen van gronden. De eerste beperking heeft tot doel het tegengaan van (nieuw) ruimtebeslag en bebouwing. De andere twee beperkingen hebben tot doel het reguleren (in de vorm van een vergunningenstelsel) van (nieuwe) verhardingen. Bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk dient het waterschap betrokken te worden.

Op basis van voorliggend bestemmingsplan zijn binnen deze aanduiding geen nieuwe hoofdgebouwen toegestaan, zoals deze reeds op basis van het voorgaande bestemmingsplan 'Aalst' waren toegestaan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het bouwvlak vergroot en verschoven voor een betere stedenbouwkundige aansluiting op de weg en de overige woningen die zijn gesitueerd aan deze weg. De nieuwe woning wordt niet binnen de 25 meter van de bovensteek van de Tongelreep gerealiseerd. Voor het overige blijft het gebruik van het plangebied hetzelfde, namelijk als tuin bij de woning. Wel wordt er extra aandacht besteed aan de noordelijke en oostelijke randen van het perceel met een uitbreiding van het groen met een natuurlijke invulling en wordt voor de parkeerplaatsen gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding.

Tevens is een deel van het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'Reservering waterberging' (blauwe kleur). De aanduiding 'Reservering waterberging' is mede bedoeld tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft indien het bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling. Onder een ruimtelijke ontwikkeling in de zin van deze Verordening ruimte wordt verstaan: bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling in de zin van de Verordening ruimte omdat het bouwvlak gewijzigd moet worden. Echter gaat het om een geringe vergroting en kleine verschuiving van het bouwvlak. Gelet op bovenstaande overwegingen gaat dit bestemmingsplan niet ten koste van het waterbergend vermogen van het gebied. Daaraan toevoegend is de aanduiding 'Reservering waterberging' gelegen binnen de bestemming 'Tuin' in de voortuin bij de woning.

Binnen de 'boringsvrije zone' geldt de minst strikte vorm van bescherming, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. In de Provinciale Milieuverordening zijn regels opgenomen ter bescherming van deze kleilaag. Gelet op het beoogde planvoornemen gaat dit bestemmingsplan niet ten koste van deze kleilaag.

Voor de 'grondwaterbeschermingsgebieden' geldt dat uit de verantwoording bij het bestemmingsplan moet blijken dat er een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden en dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater niet toenemen. Door de verantwoordingsplicht gaat het beschermingsniveau van de grondwaterbeschermingsgebieden niet achteruit: het is aan de gemeente om aan te tonen dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater door de ruimtelijke ontwikkeling gelijk blijven.

Tevens worden er geen ondergrondse constructies gebouwd die een grondwaterstandverhogend effect hebben. Wel wordt er een kelder gerealiseerd met een



kleine omvang, maar deze zal, mede door het verhoogde maaiveld, niet dieper gaan dan 2,5 meter onder de grond.

Zoals eerder vermeld blijven de risico's voor de kwaliteit van het grondwater door de voorgestane ontwikkeling gelijk.

#### Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het gaat hier om vier aspecten:

*a. Toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;*

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking en het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie wil daarmee de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en de huidige omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Ook dient te worden voldaan aan de eisen van de Ladder duurzame verstedelijking.

*b. Gevolgen ontwikkeling voor het plangebied en omgeving;*

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.

*c. Passendheid omvang beoogde bebouwing in de omgeving;*

De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, dient te passen in de omgeving.

*d. Afwikkeling van personen en goederenvervoer;*

Een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder ook openbaar vervoer, dient te zijn verzekerd.

Voorliggend planvoornemen is erg kleinschalig en heeft betrekking op sloop en nieuwbouw van één vrijstaande woning. Voor deze ontwikkeling wordt het bouwvlak iets vergoot en verschoven. De compensatie hiervoor staat beschreven in deze paragraaf bij het aspect 'Groenblauwe Mantel'. In paragraaf 3.1.2 is aandacht besteed aan de Ladder duurzame verstedelijking.

De omvang van de beoogde bebouwing is passend in de omgeving, omdat er aan deze weg meerdere soortgelijke vrijstaande villa's gelegen zijn. Het planvoornemen is beschreven in hoofdstuk 2. Ten aanzien van de gevolgen van de ontwikkeling voor het plangebied en omgeving geldt dat alle relevante omgevingsaspecten zijn onderzocht (zie hoofdstuk 4). Op basis van de onderzoeken blijkt dat het voorliggende plan geen nadelige invloed heeft op deze aspecten. Tenslotte kan worden gesteld dat er m.b.t. het personenvervoer geen veranderingen zullen plaatsvinden.

## Conclusie

Uit voorgenoemde blijkt dat de ontwikkeling past binnen de beleidsregels van de provincie Noord-Brabant dat is neergelegd in de Verordening Ruimte 2014.

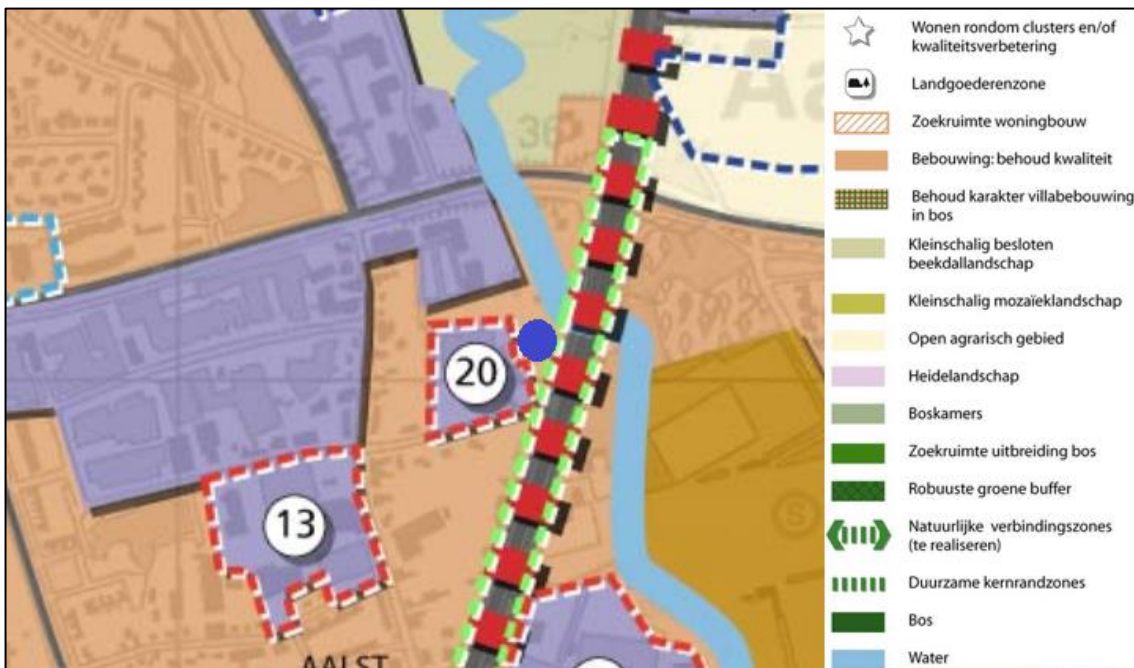
### 3.3. Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1. Structuurvisie gemeente Waalre: 'Focus op Waalre'

##### *Hoofdkoers voor de gemeente Waalre*

De gemeente Waalre is een sterk samenhangende en saamhorige gemeente, goed bereikbaar en met een grootstedelijk voorzieningenpakket en werkgelegenheid binnen handbereik. De basis van die sterke samenhang en saamhorigheid ligt in de ontstaansgeschiedenis: de grotendeels door natuurgebieden omsloten dorpen Waalre-dorp en Aalst, de vele cultuurhistorische waarden daarbinnen, de omvangrijke bosgebieden en het kleinschalige landschap met gehuchten daaromheen. Deze waarden en het feit dat we onderdeel zijn van Brainport Avenue, gelegen tegen Eindhoven met haar stedelijke voorzieningen en de Hightech Campus, maken Waalre uniek in de regio. Dit biedt veel kansen. We zien het als belangrijkste opgaven, om die kansen zodanig te verzilveren dat dat niet ten koste gaat van de vele natuur-, cultuurhistorische- en woonkwaliteiten, maar juist leidt tot een versterking daarvan. Dit vraagt om een zorgvuldig, maar ook dynamisch evenwicht.

Het koesteren, behouden en versterken van de authentieke en exclusieve waarden, betekent niet dat die gebieden op slot gaan. Juist door ontwikkelingen mogelijk te maken en hiervoor kaders en randvoorwaarden te formuleren, kan een kwaliteitsversterking bereikt worden.



*Uitsnede kaart Structuurvisie; plangebied in blauw/paarse cirkel*

*(Bron: <http://www.broplan.nl/waalre/structuurvisie/planmodule>)*

Het plangebied is volgens de structuurvisiekaart gelegen in het gebied 'Bestaande bebouwing: behoud kwaliteit'. Met deze aanduiding zijn de beide kernen aangeduid, evenals de clusters en iets grotere bebouwingselementen in het buitengebied. Algemene koers voor deze gebieden zowel voor de woon-, werk-, voorzieningen- en recreatiegebieden is behoud en kwaliteitsversterking waar mogelijk. De kernwoorden 'authentiek, exclusief en dynamisch', zijn hierbij de stip op de horizon. Voor kwaliteitsversterking en dynamiek in het bestaand gebied, zijn we voor een groot deel ook afhankelijk van particuliere initiatieven.

#### *Focusgebieden voor nadere koersbepaling*

Voor vijf specifieke deelgebieden ziet de gemeente aanleiding om na te denken over het gewenste accent voor de toekomstige ontwikkelingsrichting. Voor drie van die gebieden zijn in het recente verleden reeds visies opgesteld; onderhavige structuurvisie beoogt nadrukkelijk niet hiervan af te wijken, maar accenten kunnen weldegelijk verschuiven en ook bepaalde keuzen dienen toch tegen het daglicht te worden gehouden, zeker gezien recente (sociaaleconomische) ontwikkelingen. De volgende deelgebieden worden onderscheiden:

- de gehele noordrand, het grensgebied met de stad Eindhoven / A2 (het gebied waar de Gebiedsvisie Waalre-Noord c.q. de Groene Mantel van toepassing is);
- de westrand van de kern Waalre, met brede schil daarbuiten tot aan de Dommel (hier is de Visie op de westrand van Waalre-dorp vigerend);
- het gebied tussen de kernen Waalre en Aalst;
- de zone Achtereind c.q. het beekdal van de Tongelreep ten zuiden van de kern Aalst / Ekenrooi;
- de zone Heikant en Hulst, aan weerszijden van de Heikantstraat en de verwevingszone met het bosgebied in de centrale zone van de gemeente (ook hierop wordt in voornoemde Visie op de westrand Waalre-dorp ingegaan).

Onderhavig planvoornemen maakt deel uit van deelgebied 1, namelijk het grensgebied met de stad Eindhoven / A2. In dit deelgebied speelt Waalre optimaal in op de directe nabijheid van Eindhoven en de economische kansen die daaraan onlosmakelijk verbonden zijn. Maar ook wordt rekening gehouden met een voldoende robuuste afzoming van het dorpse Waalre met het stedelijke Eindhoven. Er ontstaat een mozaïek van deelgebieden, waarin telkens ingespeeld wordt op actuele kansen en duurzame kwaliteiten. Dit betekent dat de Gebiedsvisie Waalre-Noord wordt gerespecteerd, met als vormgevende elementen de Meeris met woonbebouwing, de Heuvel met woonbebouwing en de Groene Mantel als buffer richting het stedelijk gebied van Eindhoven.

#### *Motivering plan*

Het beoogde planvoornemen ziet op sloop en nieuwbouw van een vrijstaande woning aan de Eindhovenseweg. De nieuwe woning past binnen de kaders van de structuurvisie en doet geen afbreuk aan de ambities die hierin zijn opgenomen.

### 3.3.2. Welstandsnota

Elke gemeente heeft de keuze om op het gebied van bouwen en wonen welstandstoezicht te voeren. Doel van de welstandstoetsing is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde.

De gemeente Waalre hanteert daarbij als uitgangspunt: "Streng waar moet, los waar kan". In dit kader is door de gemeenteraad in de welstandsnota beleid vastgesteld met objectieve en voor de burger inzichtelijke welstandscriteria. Aan de hand van deze criteria toetsen gemeente en welstandscommissie de omgevingsvergunningen.

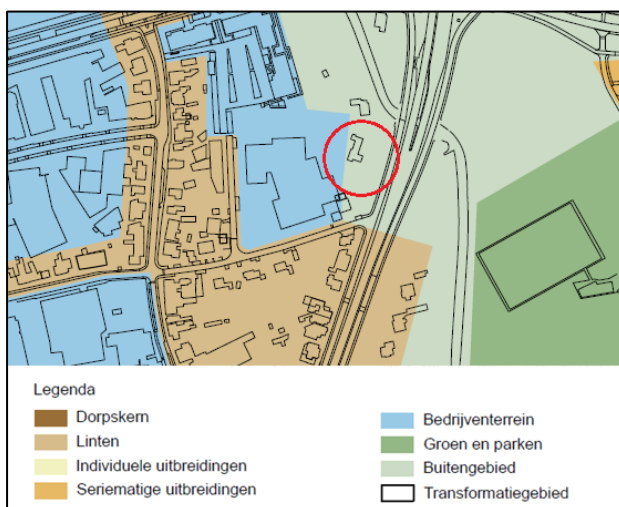
De welstandsnota bevat een samenhangend stelsel van criteria in drie hoofdgroepen:

- objectgerichte criteria (voor kleine objecten en veel voorkomende bouwwerken);
- gebiedsgerichte criteria (voor plannen die de bestaande structuur van de gebieden niet wezenlijk doorbreken);
- algemene criteria (als vangnetbepaling, voor bouwplannen waarvoor object- en gebiedsgerichte criteria ontoereikend zijn).

Toetsing gaat altijd uit van goedkeuringsgronden. Past een plan binnen de objectcriteria dan volgt altijd een positief advies, pas een plan niet binnen de criteria wordt het plan getoetst aan de gebieds- en eventueel de algemene toetsingscriteria.

De gemeente Waalre heeft aanvullend hierop binnen haar grondgebied enkele gebieden aangewezen waarvoor geen redelijke eisen van welstand gelden. Dit wil zeggen dat er geen preventieve welstandstoets door het college plaatsvindt.

Voor vergunningsvrije bouwwerken (zoals genoemd in het Besluit omgevingsrecht (Bor)) en bouwwerken die sterk afwijken en afbreuk doen aan hun omgeving is de excessenregeling in de nota opgenomen. Dus ook plannen die niet preventief getoetst worden, moeten passen binnen het beeld van de gemeente. De burger heeft vrijheid binnen de structuur en de architectuur van het bestaande gebied. Uitzondering hierop zijn de welstandsvrije gebieden.



*Uitsnede Kaart Welstandsgebied (plangebied in rode cirkel)*

Uit bovenstaande kaart blijkt dat het plangebied in welstandsgebied 'buitengebied' gelegen is. Het buitengebied van Waalre is een gebied met een grote verscheidenheid, waarin het groen en de oude verkavelingspatronen de hoofdrol opeisen. De bebouwing staat voornamelijk langs wegen en bestaat voor het overgrote deel uit boerderijen, gericht met de voorzijde op de weg.

Buiten beschermd gezicht Loon is het buitengebied een 'gewoon welstandsgebied'. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan afwisseling en individualiteit in combinatie met een enigszins terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

#### *Motivering plan*

Het plan is in de vergadering van 19 maart 2018 toegelicht door de architect. De commissie merkte op dat de locatie geen typische buitengebied-locatie is: het perceel is gelegen aan de ventweg van de drukke Eindhovenseweg, en aan beide zijden liggen percelen met woonhuizen. Het perceel is fors en de afstand tot de belendingen is eveneens ruim. Het plan reageert op specifieke wijze op de locatie. Vanwege de geluidsdruk is de woning vooral op de achtertuin gericht. Desondanks heeft de woning voldoende uitstraling naar de voorkant. De architectuur is, mede door de toe te passen materialen, sprekend. De commissie had dan ook geen bezwaren tegen het plan.

## **Hoofdstuk 4. Randvoorwaarden - milieuaspecten**

### **4.1. Verkeer en parkeren**

Bij nieuwe ontwikkelingen met een (grote) verkeersaantrekkende werking moet worden gemotiveerd of de verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd (mobiliteitstoets). Daarnaast dient aandacht te worden besteed aan aspecten als verkeersveiligheid, openbaar vervoer, langzaam verkeer en parkeren.

Het plangebied wordt in de nieuwe situatie exact hetzelfde ontsloten als in de voorgaande situatie. Dat wil zeggen dat het plangebied aan de voorzijde bereikbaar is via de parallelweg van de Eindhovenseweg. Ook is er voldoende ruimte aanwezig om op eigen terrein te parkeren. De parkeerplaatsen zullen aan de voorzijde van de woning en inpandig gerealiseerd worden.

### **4.2. Bodem**

Voor een bestemmingswijziging of een gebruiksverandering, naar een gevoelige functie, dient onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit ingevolge van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem.

#### *Motivering plan*

In onderhavig geval is er geen sprake van een wijziging naar een gevoeliger bestemming. De gronden zijn en blijven bestemd voor wonen en voor het overige in gebruik als tuin. In het kader van dit bestemmingsplan is dan ook geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Voorafgaand aan de nieuwbouw zal in het kader van het Bouwbesluit nog een onderzoek conform de NEN-5740 uitgevoerd worden.

Indien grond wordt afgegraven van de locatie en wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

### **4.3. Geluid**

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, en gezoneerde industrieterreinen. De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid en geluidniveaus als gevolg van voornoemde geluidbronnen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone,

dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Onderhavig ontwikkeling voorziet in de realisatie van een geluidgevoelig object binnen de geluidzone van de Eindhovenseweg. Omdat de nieuwe woning iets dichters gelegen zal zijn aan de Eindhovenseweg is door Volantis Consultants een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

#### *Conclusie onderzoek*

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB wordt overschreden. Ten gevolge van de A2 bedraagt de hoogst optredende gevelbelasting 50 dB en ten gevolge van de N69 bedraagt de hoogst optredende gevelbelasting 63 dB.

De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor woonfunctie in binnenstedelijk gebied wordt hiermee niet overschreden. Overwogen is of met bepaalde maatregelen de geluidsbelasting zou kunnen worden gereduceerd. Gebleken is dat dit redelijkerwijs niet mogelijk is. Hierdoor is het noodzakelijk om een hogere waarde procedure te voeren.

Gezien het vorenstaande wordt derhalve onderbouwd verzocht hogere grenswaarden te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

## **4.4. Luchtkwaliteit**

### *Algemeen*

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de

grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

#### *Beoordeling plan*

In onderhavig geval gaat het om sloop en nieuwbouw van één vrijstaande woning. Het project valt daardoor zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekenende mate" bijdragend. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

### **4.5. Externe veiligheid**

#### *Algemeen*

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

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

#### *Wettelijk kader*

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is de Circulaire Vervoer Gevaarlijke stoffen van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

#### Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR  $10^{-6}$ /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR  $10^{-6}$ /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

#### Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.



### *Beoordeling plan*

Op basis van de Risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is. Geen van dergelijke risicobronnen zijn in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de doorgang van onderliggend bestemmingsplan.

## **4.6. Geurhinder**

### *Algemeen*

Voor de geurbeoordeling van agrarische bedrijven in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt een specifiek toetsingsregime. De Wgv schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. Voor wat betreft geurhinder en veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij en derden)?

Het plan voorziet in de sloop en nieuwbouw van één woning. Dit is een geurgevoelig object. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen intensieve veehouderijen. Ook is vanwege industriële geur geen hinder te verwachten. De geurconcentraties in het plangebied zijn aanvaardbaar. De geurbelasting vanuit het plangebied naar de omgeving toe is niet aan de orde. Er wordt voldaan aan de richtafstanden voor geur. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan.

## **4.7. Bedrijven en milieuzonering**

### *Algemeen*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden

uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen met de daarbij horende SBI-2008 coderingen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

#### *Beoordeling plan*

Omdat het plangebied is gelegen aan de Eindhovenseweg (Provinciale weg N69) behoort het tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Ten noorden van het plangebied is het kantoorpark Diepenvoorde gelegen, waarbij bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de categorie 1 en 2. De afstand tussen de voormalige en nieuw te bouwen woning bedraagt minimaal 50 meter. Conform de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering is dit ruim voldoende. De richtafstand van milieucategorie 2 voor omgevingstype 'gemengd gebied' bedraagt namelijk 10 meter.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de uitvoering van het voorliggend bestemmingsplan.

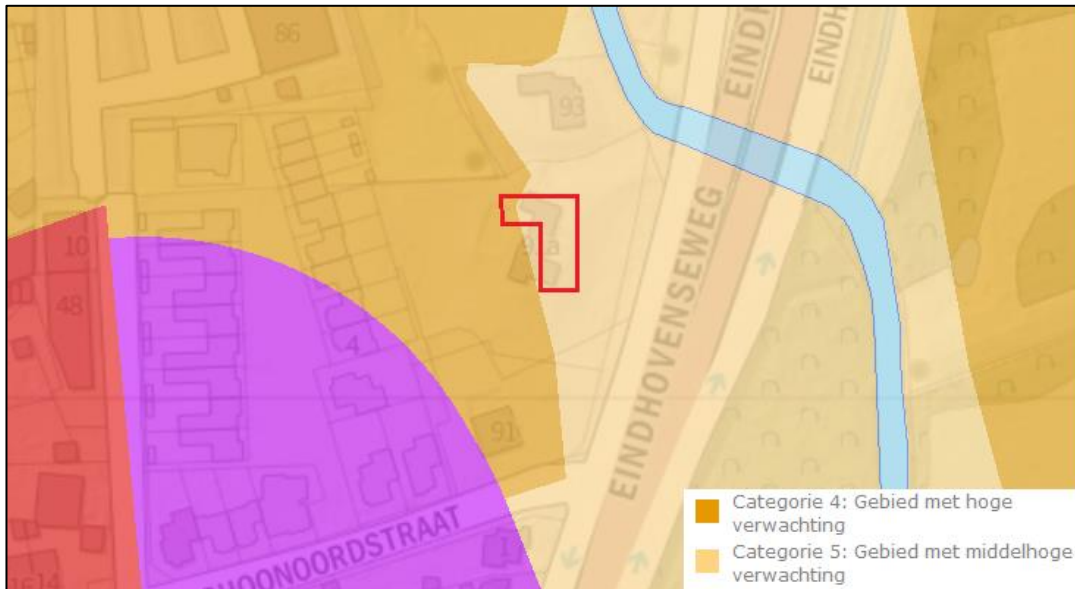
## **4.8. Archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden**

### *Archeologie*

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg vormde aanvankelijk de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Per 1 juli 2016 vormt de Erfgoedwet het wettelijk kader. Ook deze wet beoogt het culturele erfgoed, waaronder het archeologisch erfgoed te beschermen. Onder archeologisch wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. In de wet is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat gemeente bevoegd gezag is. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de voorgaande wet beschikt de gemeente over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

In 2009 gaven de Kempengemeenten aan de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant opdracht voor het opstellen van een gezamenlijke erfgoedkaart met daaraan gekoppeld het

archeologiebeleid. Dit heeft begin 2014 geresulteerd in het vaststellen van een erfgoedverordening door de gemeenteraad van Waalre. Onderdeel hiervan vormt de archeologische beleidskaart. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied is onderverdeeld in categorie 4 en 5, waarbij de bestaande woning op de grens was gelegen van beide archeologische verwachtingsgebieden.



*Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Waalre (nieuw bouwvlak rood omljnd)*

#### Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting.

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

#### Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting:

In deze gebieden is sprake van ook sprake van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsmogelijkheden. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m bij esdek onder maaiveld.

#### *Conclusie*

Door Archeologisch Adviesbureau RAAP is in oktober 2018 een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

Op basis van het bureauonderzoek werd verwacht dat het plangebied in het dal van de Tongelreep ligt, met lage enkeerdgronden. Archeologische vindplaatsen komen voor zowel op de omringende hogere dekzandruggen, als in het beekdal. In dat laatste geval gaat het vooral om resten die met de ontginning van het beekdal te maken hebben. De oudste daarvan zijn waarschijnlijk gerelateerd aan middeleeuwse ontwikkeling van Aalst. Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat in noorden van het plangebied een oude meander heeft gelegen en een weg met een brug over de meander. In het uiterste noordoosten stond begin 20e eeuw een gebouw tegen de Eindhovenseweg. In de jaren 1960 is centraal in het plangebied op een verhoging een woning gebouwd, die inmiddels weer is gesloopt.

Op basis van de verzamelde gegevens is aan het plangebied een lage verwachting toegekend voor bewoningsresten uit alle archeologische perioden. Wel is gebleken dat resten gerelateerd aan de beek niet zijn uit te sluiten. Het gaat dan vooral om ontginningsstructuren, georiënteerd op de historische beekloop/meanders.

Het veldonderzoek heeft de archeologische verwachting vrijwel volledig bevestigd. Onder een in korte tijd opgebrachte humeuze bovengrond, zijn afzettingen aangetroffen die in het Pleistoceen door smeltwater zijn afgezet. Dit smeltwaterdal vormt ook het dal van de Tongelreep, waarvan in het uiterste oosten van het plangebied beekafzettingen zijn aangetroffen. Hier kunnen aan de beek gerelateerde (organische) archeologische resten in principe nog in de bodem bewaard zijn. In het overige deel van het plangebied zijn geen aanwijzingen om archeologische resten te verwachten.

De nieuwbouw vindt plaats in het deel van het plangebied waar geen archeologische resten verwacht worden. Bovendien situeert de woning zich grotendeel ter plaatse van de voormalige woning, waar de bodem door de voormalige fundering diep is verstoord. Er gelden zodoende geen restricties ten aanzien van de huidige planontwikkeling. Wel wordt geadviseerd om (ook in de toekomst) graafwerk ter hoogte van de oude meanders op de noord- en oostgrens van het plangebied te voorkomen, omdat niet kan worden uitgesloten dat hier aan de beek gerelateerde archeologische resten bewaard zijn gebleven.

#### Selectieadvies

Het bevoegd gezag heeft op basis van bovenstaand advies een selectieadvies opgesteld. Het selectieadvies is als bijlage toegevoegd. De conclusie luidt dat er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Indien er echter in de noordelijke en oostelijke zone van het plangebied (meanders) graafwerkzaamheden worden uitgevoerd, is er wel archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk.

Omdat de aanwezigheid van archeologische resten nooit geheel kunnen worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek, blijft de meldingsplicht ten aanzien van archeologische vondsten conform de Erfgoedwet gelden. Dit betekent dat, indien er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, men dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Waalre dient te melden (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11).

### *Cultuurhistorie*

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 is het plangebied niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevolle structuur. Op de kaart is weergegeven dat het naastgelegen pand aan de Eindhovenseweg 91 kan worden aangemerkt als 'overige bouwkunst'. Het cultuurhistorische belang van dit pand bestaat uit het feit dat de woning als kantoor is betrokken bij de fabriek NSA. De woning bestaat uit een mansardedak met betonpannen. De topgevel en het mansardedak zijn in circa 1900 aangebracht. De overige delen van het pand zijn gebouwd tussen 1825 en 1875. Karakteristiek is de bouw in baksteen, welke later gewit is. Ook op de gemeentelijke erfgoedkaart is dit pand als waardevol aangemerkt (categorie 3; historische bouwkunst). Ook is het pand aangewezen als gemeentelijk monument.



*Aanzicht van het pand aan de Eindhovenseweg 91, welk pand voorheen deel uitmaakte van de fabriek NSA.*

Het plangebied grenst aan de noordzijde eveneens van hoge cultuurhistorische waarde. Het betreft het gebied dat voorheen deel uitmaakte van de Oude Akkers van Aalst, de Leenenhoef. Het beleid is erop gericht om deze waarden als inspiratiebron te laten dienen voor nieuwe ontwikkelingen. Dit gebied blijft ongewijzigd behouden.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden in het plangebied en in de naaste omgeving.

#### **4.9. Natuur en ecologie**

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend. De Wet natuurbescherming is een samenvoeging van de drie oude wetten Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie oude wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. Ten behoeve van de herontwikkeling van het woonperceel is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Tritium Advies B.V. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

##### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met circa 1,7 kilometer op relatief korte afstand gelegen. Echter betreft het plan een herinrichting binnen de bebouwde kom, waarbij een villa wordt herbouwd. Door de beperkte aard van de ingreep valt een significant negatief effect derhalve niet te verwachten.

##### *Soortenbescherming*

###### Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

###### Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten

op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

#### Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Een voorbeeld hiervan is om bij grondwerkzaamheden (opbrengen van grond of verwijderen van grond) één kant op te werken, zodat dieren de werkzaamheden kunnen ontvluchten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

#### Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en akkers en tuinen van woningen. Ook is het verstoringseffect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten omdat de bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

#### Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Tijdens de bouwwerkzaamheden moet naast de zorgplicht rekening gehouden worden met de kans op vestiging van beschermde pioniersoorten zoals de rugstreeppad. Om dit te voorkomen kunnen de volgende maatregelen worden getroffen: voorkom dat er in het voorjaar en in de zomer (vanaf april) ondiepe plassen en poelen kunnen ontstaan op het terrein, zodat er geen geschikt voortplantingswater kan ontstaan voor de rugstreeppad.

#### Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van nationaal beschermde

soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

#### *Zorgplicht*

Ten slotte geldt de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Dat betekent voornamelijk dat de werkzaamheden plaats dienen te vinden buiten kwetsbare perioden van de verschillende soortengroepen. Daarnaast is het belangrijk dat de bebouwing tijdig onaantrekkelijk wordt gemaakt als leefgebied voor de betreffende soorten. Zeker wanneer de werkzaamheden toch zullen plaatsvinden in een kwetsbare periode, is het zaak dat voorafgaand aan die periode het plangebied reeds onaantrekkelijk is gemaakt om als leefgebied voor de betreffende soorten te dienen. Als tijdens de bouwwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, dienen dusdanige maatregelen te worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

#### *Waardevolle bomen*

Op het perceel Eindhovenseweg 91a staat één waardevolle boom, tevens is een zeer waardevolle boom gelegen op het perceel Eindhovenseweg 93 vlakbij de erfgrans. Deze bomen blijven gehandhaafd en zullen niet aangetast worden door de beoogde ontwikkeling.

#### *Conclusie*

Het aspect flora en fauna vormt geen planologische belemmering voor het plan

## **4.10. Waterparagraaf**

#### *Algemeen*

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de nieuwe woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

#### *Waterbeheerplan 2016-2021*

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is een strategisch document. Hierin is aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe die te bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:



1. De beekdalbenadering:  
Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal:  
De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker:  
Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst:  
Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als voor de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van wat er beleven, door onder meer recreatief gebruik.

#### *Keur Waterschap De Dommel 2015*

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding,

attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunning verlening.

#### *Hydrologisch neutraal bouwen*

Hydrologisch neutraal bouwen is opgenomen in de Keur. In de Algemene Regels en in de Beleidsregels wordt nader beschreven en uitgewerkt waar dit voor staat en welke maatregelen er nodig zijn om daaraan te kunnen voldoen. Hieronder is een samenvatting voor Hydrologisch neutraal bouwen opgenomen.

Neerslag die op een onverharde bodem valt infiltreert voor een (belangrijk) deel in de bodem en komt dan uiteindelijk in het grondwater of via ondergrondse afstroming in een oppervlaktewaterlichaam terecht. Ter plaatsen van verhard oppervlak zal de neerslag niet of nauwelijks in de bodem dringen. Als het verhard oppervlak niet is aangesloten op de riolering, stroomt vrijwel al het water direct af naar het oppervlaktewatersysteem. Dit betekent dat het oppervlaktewatersysteem bij een flinke regenbui een grote afvoerpiek moet kunnen opvangen en dat infiltratie in de bodem niet of slechts beperkt kan plaatsvinden.

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak zal de neerslag die valt op de verharding niet meer worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering maar rechtstreeks op de ontvangende waterloop worden geloosd. Ook dit zorgt voor een versnelde en/of extra afvoer richting het ontvangende oppervlaktewater.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet daarom zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. Dit houdt in dat de aanvrager/initiatiefnemer voldoende compenserende maatregelen moet nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Hierbij wordt getoetst aan de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Wateroverlast door versneld afvoeren van verhard oppervlak moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan op twee manieren waarbij de voorkeur uitgaat naar zoveel mogelijk vasthouden aan de bron. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. Dit past het meest bij het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, zowel voor het ontvangend oppervlaktewatersysteem als het grondwatersysteem. Ingeval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening die het water tijdelijk bergt noodzakelijk. Het gaat hier dan om een voorziening die er voor zorgt dat water in ieder geval niet versneld wordt afgevoerd.

#### *Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan*

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) verantwoordt aan de inwoners van Waalre de ambities en bijbehorende maatregelen en middelen op watergebied. Met het GRP geeft de gemeente invulling aan de gemeentelijke zorgplicht en op het gebied van (grond)water. Het GRP bevat de geplande activiteiten voor het beheer en onderhoud van het rioolstelsel en bevat maatregelen ter verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit en het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel. Deze maatregelen bestaan vooral uit het afkoppelen van verhard oppervlak. Daarbij wordt regenwater gescheiden van afvalwater ingezameld en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Waar mogelijk dient regenwater eerst te worden geborgen binnen het plangebied waarna alsnog vertraagd kan worden afgevoerd.

### *Beoordeling plan*

Onderhavig plan heeft betrekking op de herontwikkeling van een woonperceel. De reeds gesloopte woning had een grondoppervlak van 227 m<sup>2</sup>. De nieuwe woning heeft een grondoppervlak van 384 m<sup>2</sup> en de mogelijke carport/bijgebouw aan de voorzijde een maximum oppervlak van 67 m<sup>2</sup>. De inrichting van de tuin met de daarbij behorende verhardingen zijn in de voormalige en toekomstige situatie vergelijkbaar.

Het totale verharde oppervlak kan door de herontwikkeling toenemen met circa 225 m<sup>2</sup>. Volgens de Keur 2015 onder artikel 15 van de Algemene regels wordt in gevallen onder 2.000 m<sup>2</sup> vrijstelling verleend voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak.

Dit betekent dat er geen waterbergende maatregelen nodig zijn, zoals bijvoorbeeld een wadi. Echter, aanbevolen wordt om wateroverlast door versneld afvoeren van verhard oppervlak zo veel mogelijk te voorkomen, door de trits vasthouden-bergen-afvoeren aan te houden. Wel zal de initiatiefnemer het hergebruik van het hemelwater als uitgangspunt meenemen in de nadere uitwerking van het plan.

In de beoogde situatie wordt het huishoudelijk afvalwater middels een gescheiden rioolstelsel geloosd in het riool. Deze zal ter hoogte van de perceelsgrens aan elkaar geknoopt worden om vervolgens op het gemengde riool in de parallelweg te worden aangesloten. Voor de Eindhovenseweg geldt dat er op dit moment onderzoek wordt uitgevoerd naar de ideale afwatering van de Eindhovenseweg en de aanliggende bebouwing. Dit in verband met de aanpassingen die worden uitgevoerd als de weg van provincie naar gemeente overgaat. De herontwikkeling van het plangebied zal niet leiden tot problemen voor dit riool.

Tevens worden er geen ondergrondse constructies gebouwd die een grondwaterstandverhogend effect hebben. Wel wordt er een kelder gerealiseerd met een kleine omvang, maar deze zal, mede door het verhoogde maaiveld onder de woning, niet dieper gaan dan 2,5 meter onder de grond.

#### **4.11. Kabels, leidingen en straalpaden**

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels, leidingen of straalpaden aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Het aspect kabels, leidingen en straalpaden vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

## Hoofdstuk 5. Juridische planopzet

### 5.1. Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

### 5.2. Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de in de gemeente Waalre gehanteerde systematiek. Het bestemmingsplan "Aalst" (2013) is reeds opgesteld volgens deze systematiek, de regels zijn daarom gebaseerd op dit bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De bestemmingsplanregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

### 5.3. Bestemmingsplanregels

#### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

##### *Begrippen*

In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te

voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

#### *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

#### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

#### *Tuin*

In de gemeente Waalre wordt een bestemmingsplansystematiek gebruikt waarbij de voortuinen van woningen apart worden bestemd. Deze gronden krijgen de bestemming 'Tuin'. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voortuinen behorende bij het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw en voor het parkeren (ten behoeve van de bewoners van het desbetreffende perceel). Door deze bestemming toe te kennen wordt eveneens recht gedaan aan de ligging van gronden binnen de groenblauwe mantel.

Tot slot zijn er bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarvoor in de regels maximale hoogtes zijn weergegeven en zijn de gronden aangeduid als 'Waterberging' als reserveringsgebied ten behoeve van de realisering van waterberging.

#### *Wonen*

De bestemming 'Wonen' is gelegen op de gronden waarop de nieuwe woning wordt gerealiseerd en de bijbehorende bouwwerken. Binnen deze bestemming mogen de woningen worden opgericht binnen het bouwvlak. Aan- uit en bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. In het bouwvlak is aangegeven op de verbeelding wat de maximum goot- en bouwhoogte is. Ook is per bouwvlak vastgelegd hoeveel woningen daar mogen worden gerealiseerd.

#### *Waarde - Archeologie 4 en 5*

De gronden binnen deze bestemming kennen een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake kan zijn van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> of 2.500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m bij esdek onder maaiveld.

Onder de Algemene regels zijn opgenomen de Anti-dubbeltelregel, de Algemene bouw- en gebruiksregels, de Algemene afwijkingsregels en de Algemene aanduidingsregels. In de Overgangs- en slotregels zijn het Overgangsrecht en de Slotregel opgenomen.

## **Hoofdstuk 6. Financiële aspecten**

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad eveneens een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten; die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Aan deze ontwikkeling zijn voor de gemeente uit het oogpunt van exploitatie geen nadelige financiële gevolgen verbonden. De ontwikkeling is immers volledig in handen van één ontwikkelende partij, te weten de initiatiefnemer. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot kostenverhaal als gevolg van onderhavig planvoornemen, zoals planschade.

## Hoofdstuk 7. Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1. Overleg en inspraak

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn.

Dit bestemmingsplan is voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel in het kader van het wettelijk vooroverleg. In het kader van dit vooroverleg zijn enkele reacties ontvangen (zie bijlage 4 bij deze toelichting). Op de plaatsen waartoe dit aanleiding gaf zijn de opmerkingen in het bestemmingsplan verwerkt.

### 7.2. Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
  - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
  - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

#### Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader vanaf 15 november 2018 tot en met 26 december 2018 ter visie gelegd. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

## **Bijlagen**

Bijlage 1	Specificatie bijdrage landschappelijke kwaliteit
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Volantis
Bijlage 3	Archeologisch Onderzoek, RAAP
Bijlage 4	Selectieadvies Archeologie, ODZOB
Bijlage 5	Quickscan flora en fauna, Tritium Advies
Bijlage 6	Nota van beantwoording inspraakreacties