



# Willibrorduslaan 133-137b Waalre

Gemeente Waalre





# Willibrorduslaan 133-137b Waalre

Gemeente Waalre

Toelichting

**Aveco de Bondt BV**  
Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven -  
Nieuwegein

Postbus 64, 7450 AB Holten  
T +31 88 004 82 12  
[info@avecodebondt.nl](mailto:info@avecodebondt.nl)  
[www.avecodebondt.nl](http://www.avecodebondt.nl)

---

**project** Willibrorduslaan 133-137b Waalre  
**projectnummer** 230995  
**projectleider** Wilrik Hengstmengel

**datum** 16 december 2024  
**referentie** 230995\_AdB\_RAP\_0001\_v8.0

**versie** 8.0  
**fase** Vastgesteld bestemmingsplan  
**auteur** Wilrik Hengstmengel

**paraaf**  
**gecontroleerd** Toby van Baast MSc

---





## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>5</b>
2.1	Inleiding	5
2.2	Beschrijving huidige situatie	5
2.3	Beoogde situatie plangebied	6
2.4	Verkeer & Parkeren	8
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>11</b>
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	24
<b>4</b>	<b>Planologisch relevante (milieu)aspecten</b>	<b>27</b>
4.1	Inleiding	27
4.2	Bodem	27
4.3	Waterhuishouding	29
4.4	Cultuurhistorie	32
4.5	Archeologie	33
4.6	Ecologie	35
4.7	Wegverkeerslawaaï	39
4.8	Bedrijven en milieuzonering	40
4.9	Driftblootstelling spuitzones	41
4.10	Geurhinder en veehouderijen	42
4.11	Externe veiligheid	42
4.12	Luchtkwaliteit	44
4.13	Kabels en leidingen	46
4.14	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	46
<b>5</b>	<b>Juridische plantoelichting</b>	<b>49</b>
5.1	Inleiding	49
5.2	Opbouw van de regels	49
5.3	Regels	49
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>53</b>
6.1	Inleiding	53
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	53
6.3	Economische uitvoerbaarheid	53
<b>7</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>55</b>
7.1	Omgevingsdialoog	55



7.2	Vooroverleg	55
7.3	Zienswijzen	56
7.4	Vaststelling	56

## Bijlagen

Bijlage 1	Toelichting landschappelijke inpassing
Bijlage 2	Berekening kwaliteitsverbetering
Bijlage 3	Beeldkwaliteitplan
Bijlage 4	Bodemonderzoek
Bijlage 5	Asbestinventarisatie
Bijlage 6	Verkennend bodemonderzoek en asbest-in-grondonderzoek
Bijlage 7	Watertoets
Bijlage 8	Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek
Bijlage 9	Quickscan Wet Natuurbescherming
Bijlage 10	Toets NNB en Groenblauwe Mantel
Bijlage 11	Stikstofdepositieberekening
Bijlage 12	Aanvullend onderzoek ecologie
Bijlage 13	Boomeffectanalyse
Bijlage 14	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 15	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 16	Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 17	Nota van zienswijzen



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

### Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens het terrein van het voormalige transportbedrijf Verhoeven en het Stationskoffiehuis aan de Willibrorduslaan 133-137 in Waalre te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Deze ontwikkellocatie is gelegen middenin het 'Groene Hart' van de gemeente Waalre. Het plangebied vormt daarmee de groene schakel tussen de dorpen Waalre en Aalst. Uitgangspunt voor het planconcept wordt gevormd door het behoud van de bestaande zomereik centraal gelegen binnen het plangebied. Deze zomereik geeft de nieuwe ontwikkeling een eigen karakter. Om deze nieuwe inbreiding een plaats te geven in de groene verbindende schakel worden de nieuwe woningen omzoomd door bestaand en nieuwe groene zones rondom het plangebied. Zoals opgenomen in de omgevingsvisie is in dit gebied wonen immers mogelijk wanneer het opgaat in het landschap en ter ondersteuning is aan de groene bufferfunctie van dit gebied. Het 'Groene Hart' wordt als één gebied beschouwd, bestaande uit een noordelijk deel (voormalig 'Boerenbondterrein') en een zuidelijk deel (voormalig 'Verhoeven terrein'). Onderhavig bestemmingsplan heeft enkel betrekking op het zuidelijk deel: het 'Verhoeven terrein'.

Het planvoornemen betreft het realiseren van 17 grondgebonden woningen en 6 beneden-bovenwoningen. Het Stationskoffiehuis blijft in de nieuwe situatie zijn horecafunctie met bovenwoning behouden. In 2021 heeft het toenmalig College van Burgemeester en Wethouders besloten om onder voorwaarden middels een ruimtelijke procedure medewerking te verlenen aan het omzetten van de gronden binnen het 'Terrein Verhoeven' aan de Willibrorduslaan 133-137 naar de bestemming 'Wonen'.



*Uitsnede luchtfoto Waalre en omgeving met de ligging van het plangebied globaal aangeduid met gele ster.*

*Bron: Cyclomedia Technology, 2023.*

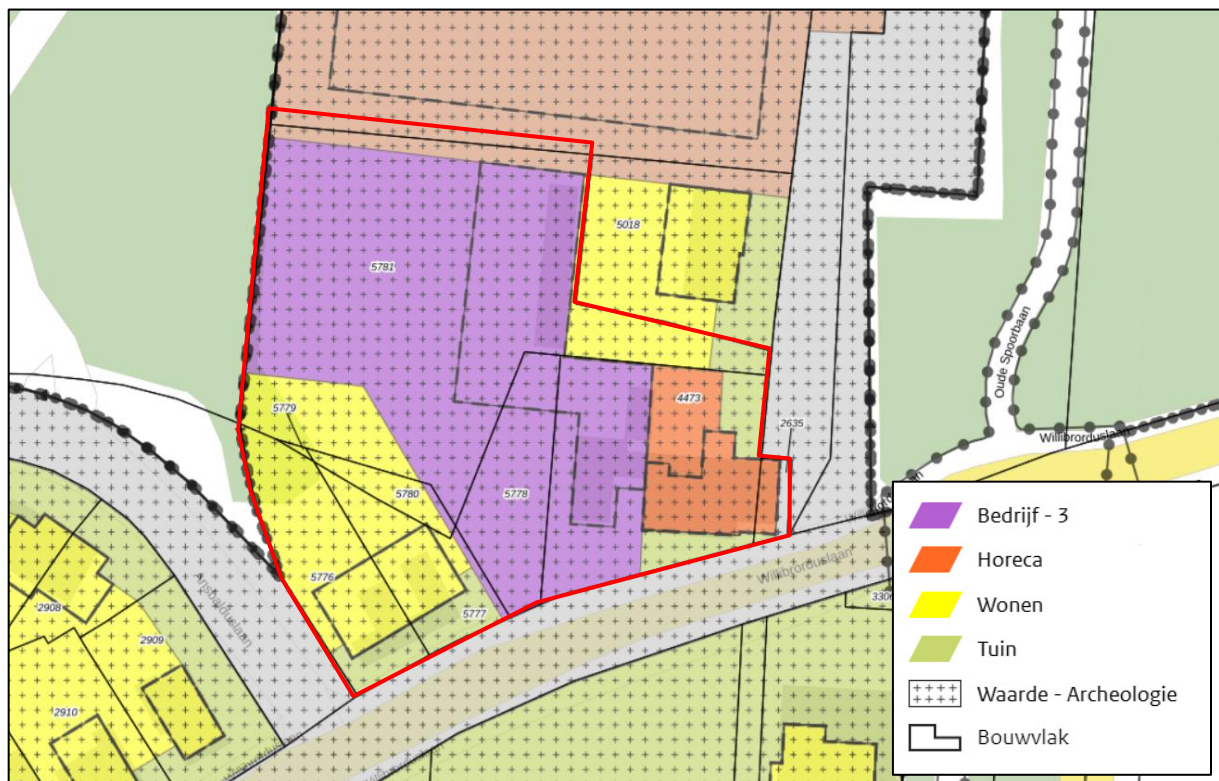


## Doel

Het vigerende planologisch regime betreft het bestemmingsplan “Waalre” en staat gelet op de vigerende bedrijfsbestemming reguliere woningbouw niet toe. De beoogde ontwikkeling is derhalve niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de herontwikkeling van het ‘Verhoeven terrein’ mogelijk te maken.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 7.080 m<sup>2</sup> en betreft het terrein van het voormalige transportbedrijf Verhoeven en het Stationskoffiehuis, gelegen tussen en begrensd door de Willibrorduslaan, Ansbalduslaan en het Boerenbondterrein, aan de oostzijde van de kern van Waalre. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Waalre, sectie A, perceelnummers 4473, 4705 (gedeeltelijk), 5776, 5777, 5778, 5779, 5780 en 5781, en kadastrale gemeente Aalst, sectie E, perceelnummer 2635. De ligging en begrenzing is op navolgende afbeelding nader aangeduid.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Waalre” met rood omkaderd het plangebied. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2023.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan “Waalre”, zoals vastgesteld d.d. 25 juni 2013. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van het plangebied bestemd als ‘Bedrijf 3’, ‘Horeca’, ‘Maatschappelijk’, ‘Wonen’, ‘Verkeer’ en als ‘Tuin’. Daarnaast is aan het gehele gebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ toegekend.

Binnen de vigerende bedrijfsbestemming is reguliere woningbouw niet mogelijk. Het vigerende bestemmingsplan staat, gelet op de toegekende bestemmingen, de voorgenomen woningbouwontwikkeling binnen het plangebied





niet toe. Het bestemmingsplan bevat geen wijzigingsbevoegdheden om de vigerende bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het wonen. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet derhalve in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde herontwikkeling van het 'Verhoeven terrein' mogelijk te maken.

#### 1.4 Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk is een inleiding gegeven op het initiatief. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan de vigerende ruimtelijke beleidskaders. Hoofdstuk 4 bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot worden in het laatste hoofdstuk de resultaten uit de planologische procedure weergegeven.





## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven.

### 2.2 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom aan de oostzijde van de kern van Waalre en heeft een oppervlakte van circa 7.100 m<sup>2</sup>. Het betreft het terrein van het voormalige transportbedrijf Verhoeven en het naastgelegen Stationskoffiehuis aan de Willibrorduslaan 133-137A. De percelen binnen het plangebied zijn verschillend in gebruik. Op deze percelen, begrensd door de Willibrorduslaan, Ansbalduslaan en het Boerenbondterrein, zijn in de huidige situatie een restaurant, twee schuren, twee woningen en een aantal kleine opstallen aanwezig. Het terrein rondom het Stationskoffiehuis en de schuren bestaat uit verharding. Rondom de bestaande woningen zijn tuinen aanwezig. De overige gronden bevatten groenvoorzieningen in de vorm van verwilderde struiken en bomen. De directe omgeving van het plangebied wordt aan zuidwestzijde gekenmerkt door de bebouwde kom van Waalre. Aan de overige zijden is een bosrijk gebied gelegen. Direct aan de zuidzijde van de planlocatie grenst de doorgaande weg van Waalre. In de huidige situatie is binnen het plangebied een grote zomereik aanwezig. De boom is het behouden waard vanwege de actuele boomkwaliteit en de baten die de boom oplevert voor zijn omgeving.



*Aanzicht plangebied vanuit zuidelijke richting.*



*Aanzicht Stationskoffiehuis vanuit oostelijke richting.*



*Aanzicht plangebied vanuit westelijke richting.*

*Bron: Cyclomedia Technology, 2023.*

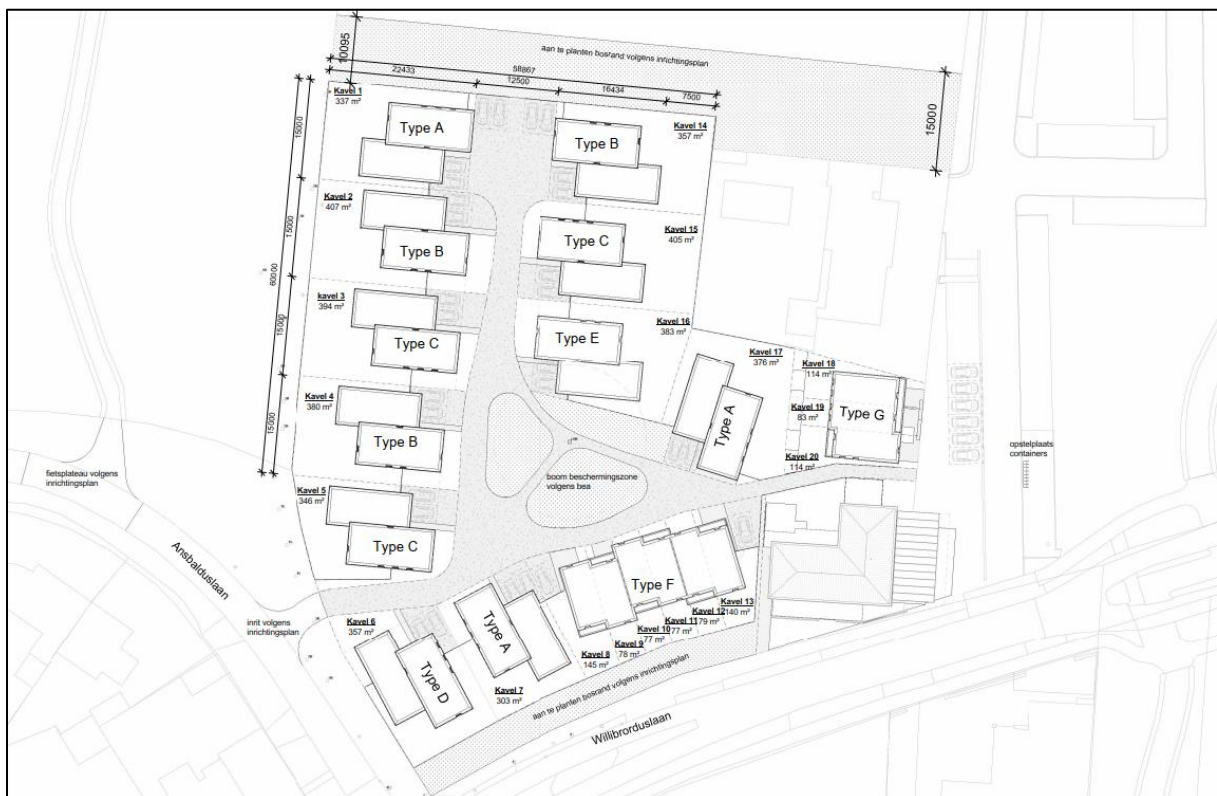


*Aanzicht plangebied vanuit noordelijke richting.*



## 2.3 Beoogde situatie plangebied

In de beoogde situatie wordt de bestaande bedrijfsbestemming opgeheven en het plangebied herontwikkeld tot een woongebied voor 17 grondgebonden woningen en 6 beneden-bovenwoningen in aansluiting op de omgeving. Het plangebied vormt de groene schakel tussen de dorpen Waalre en Aalst. Uitgangspunt voor het planconcept wordt gevormd door het behoud van de bestaande zomereik, centraal gelegen binnen het plangebied. Ten behoeve van de zomereik is een bomeneffectanalyse (BEA) uitgevoerd. Rapportage hiervan is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. Deze boom is het behouden waard vanwege de actuele boomkwaliteit en de baten die de boom oplevert voor zijn omgeving. Bij de uitwerking van het planontwerp is derhalve rekening gehouden met het duurzaam behoud van de boom als uitgangspunt. Deze zomereik geeft de nieuwe ontwikkeling een eigen karakter. Om deze nieuwe inbreiding een plaats te geven in de groene verbindende schakel worden de nieuwe woningen omzoomd door bestaand en nieuwe groene zones rondom het plangebied. Onderstaande stedenbouwkundige verkaveling vormt het uitgangspunt voor het bestemmingsplan.



Beoogde stedenbouwkundige verkaveling. Bron: JMW architecten, 2024.

Het woonprogramma van onderhavig plan bestaat uit 11 vrijstaande woningen (dure koop) en 6 aaneengebouwde (geschakelde) woningen (middeldure koop) en 6 sociale koopwoningen. Het Stationskoffiehuis blijft ook in het nieuwe plan zijn horecafunctie behouden. In de huidige situatie is hier reeds 1 wooneenheid toegestaan op de verdieping. De vrijstaande woningen staan samen met de geschakelde woningen op een mandelig perceel waarbij in een Vereniging van Eigenaren het beheer en onderhoud van het gezamenlijke terrein wordt georganiseerd.

De solitaire en verscholen ligging tussen de dorpen Waalre en Aalst maken het mogelijk om af te wijken van de meer 'traditionele' architectuur van de naast gelegen gebouwde omgeving. De bebouwing aan de binnenzijde van het plangebied kent platte daken met volumes uit maximaal 2 bouwlagen. Aan de rand - naast 't Stationskoffiehuis



- zijn zes beneden-bovenwoningen gepositioneerd die een introductie geven van het plan richting de omgeving. Deze beneden-bovenwoningen sluiten aan op de vormtaal van het plan en zijn naar de buitenzijde van het plan georiënteerd. De architectuur van de woningen aan de binnenzijde bestaat in basis uit een handvorm baksteen in de licht grijze/ bruin beige aardse kleuren. De begane grond van de woningen kent een meer open karakter waarin houten delen/ plaatmaterialen worden afgewisseld met glasvlakken. De verdiepingen zijn meer gesloten van aard en wordt de toepassing van glas beperkt.

De ruimtelijke opbouw van de vrijstaande woningen zorgt ervoor dat de verdieping beperkter van oppervlak is dan de begane grond. Een belangrijk onderdeel daarin zijn de stedenbouwkundige doorzichten vanuit het binnengebied op de omliggende groene omzoming van het plangebied. Zowel de vrijstaande als de geschakelde woningen in het binnengebied spreken eenzelfde vormtaal, kleur- en materiaalgebruik.

Het bestaande Stationskoffiehuis kent een historie van aanbousels aan het oorspronkelijke pand. Om een goede inpassing in de nieuwe woonomgeving te maken is ervoor gekozen het bouwvlak te vergroten en nagenoeg van eenzelfde vorm te voorzien als het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor kan de koude keuken binnen het bouwvlak behouden blijven evenals een groot deel van de berging. Uitgangspunt daarbij blijft een rendabele en exploitabele bedrijfsvoering van het horecapand. De exploitatie van de horecagelegenheid in het Stationskoffiehuis is van belang om de horecafunctie van het Stationskoffiehuis toekomstbestendig te maken.

Voor onderhavig plangebied wordt als parkeernorm 1,8 parkeerplaats voor de vrijstaande, 1,5 voor de aaneengebouwde (geschakelde) woningen en 1,2 parkeerplaats voor de beneden-bovenwoningen gehanteerd door de gemeente Waalre, hetgeen neerkomt op een totale parkeerbehoefte van 36 parkeerplaatsen. Om te voorzien in deze parkeerbehoefte zijn 28 parkeerplaatsen opgenomen op het eigen (al dan niet gemeenschappelijk) terrein binnen het plangebied. Ten oosten van het plangebied is het restant van de benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van onderhavig plan beschikbaar op het bestaande openbaar parkeerterrein. Dit terrein is in gebruik als parkeerplaats voor het Huis van Waalre (gemeentehuis), voor de horeca (Stationskoffiehuis) en als parkeerplaats voor wandelaars en sporters. Het terrein biedt echter nog voldoende capaciteit om te voorzien in de benodigde parkeerbehoefte van onderhavig plan.

De ontsluiting binnen het plangebied naar de woningen wordt georganiseerd op het mandelig terrein. Het plangebied zal worden ontsloten op de hoofdverkeersstructuur middels een primaire ontsluiting op de Ansbalduslaan. Daarnaast worden twee langzaamverkeersontsluitingen vanuit het plangebied voorzien naar de oostzijde aan de achterzijde van het Stationskoffiehuis en naar de noordzijde tussen de twee vrijstaande woningen.

Om het initiatief mogelijk te maken, dient bovendien voldaan te worden aan de regels van de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant die betrekking hebben op de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9 lov). Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 1 gevoegd bij de regels en daarmee juridisch geborgd in het bestemmingsplan. De basisgedachte van de landschappelijk inpassing is het aansluiten van de nieuwe woonwijk op haar omgeving met behulp van het toepassen van groene landschappelijke elementen. Een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing is opgenomen in bijlage 1 bij onderhavige toelichting. In paragraaf 3.3.3 wordt verder ingegaan op de kwaliteitsverbetering van het landschap, als vereist op basis van de provinciale Interim omgevingsverordening.



## 2.4 Verkeer & Parkeren

### Verkeer

Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw, dienen de kengetallen uit de ASVV van het CROW te worden geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Waalre en wordt getypeerd als weinig stedelijk. Onderstaande tabel duidt, gelet op de beoogde stedenbouwkundige verkaveling, de maximale verkeersgeneratie die geldt op basis van de kencijfers van het CROW in een 'weinig stedelijk' gebied binnen de zone 'rest bebouwde kom':

Functie	Max vpe	Aantal woningen	Totaal max vpe
Koop, vrijstaand	8,6 per woning	11	94,6
Koop, tussen/hoek	7,8 per woning	6	46,8
Koop, appartement, goedkoop	6,0 per woning	6	36,0
<b>Totaal</b>		<b>23</b>	<b>177,4</b>

Het planvoornemen genereert op basis van het verkavelingsplan een maximum aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van 177,4. Het plangebied zal worden ontsloten op de hoofdverkeersstructuur middels een hoofdontsluiting op de Ansbalduslaan. Daarnaast worden twee langzaamverkeersontsluitingen vanuit het plangebied voorzien naar de oostzijde aan de achterzijde van het Stationskoffiehuis en naar de noordzijde tussen de twee vrijstaande woningen.

In de berekening van de verkeersgeneratie is het vervallen van het aantal voertuigbewegingen per etmaal vanwege de bestaande functies nog niet verdisconteerd. Bij het te vervallen woningtypes 'twee-onder-een-kap' hoort een verkeersgeneratiecijfers van maximaal 8,2. Voor het te vervallen transportbedrijf geldt op basis van de kencijfers van het CROW, uitgaande van een 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)', een norm voor verkeersgeneratie van maximaal 5,7 per 100 m<sup>2</sup> bvo binnen de zone 'rest bebouwde kom'. Voor de te vervallen woningen binnen het plangebied betekent dit een verkeersgeneratie van (2 x 8,2 =) -16,4 vpe. Uitgaande van 480 m<sup>2</sup> bvo van het transportbedrijf betekent dit voor de te vervallen bedrijfsfunctie een verkeersgeneratiecijfer van (4,8 x 5,7 =) -27,36 vpe. Het plan genereert derhalve in totaal 177,4 - 16,4 - 27,36 = 133,64 vpe.

Voor gemiddelde erftoegangswegen geldt een maximale capaciteit van 4.000 tot 6.000 verkeersbewegingen per etmaal. Een dergelijk lage toename aan verkeersbewegingen per etmaal vanwege onderhavig planvoornemen vormt derhalve geen probleem ten aanzien van afwikkeling van verkeersstromen. Het aspect verkeer vormt daarmee geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

### Parkeren

Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren met een bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Voor onderhavig plangebied wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats voor de vrijstaande, 1,5 voor de aaneengebouwde (geschakelde) woningen en 1,2 parkeerplaats voor de beneden-bovenwoningen gehanteerd door de gemeente Waalre, hetgeen neerkomt op een behoefte van (11 x 1,8 + 6 x 1,5 + 6 x 1,2 =) 36



parkeerplaatsen. Op basis van het stedenbouwkundig plan, worden in totaal 28 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen (al dan niet gemeenschappelijk) terrein. Om te voldoen aan de resterende parkeereis zijn, conform afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente, ten oosten van het plangebied parkeerplaatsen ten behoeve van onderhavig plan beschikbaar op het bestaande openbaar parkeerterrein. Dit terrein is in gebruik als parkeerplaats voor het Huis van Waalre (gemeentehuis), voor de horeca (Stationskoffiehuis) en als parkeerplaats voor wandelaars en sporters. Het terrein biedt nog voldoende capaciteit om te voorzien in de benodigde resterende parkeerbehoefte van onderhavig plan.

Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels is juridisch gewaarborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein ofwel in het openbaar gebied, indien op basis van parkeertellingen, uitgevoerd door een onafhankelijk onderzoeksbureau, kan worden aangetoond dat conform de voorwaarden zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen gemeente Waalre 2023, zoals vastgesteld op 28 november 2023 of diens rechtsopvolger, voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied beschikbaar is. De bestaande horecafunctie van het Stationskoffiehuis blijft overigens in de toekomstige situatie ongewijzigd. Hiervoor wordt reeds voorzien in voldoende parkeerplaatsen langs het in noordelijke richting gelegen straatje vanaf de Willibrorduslaan tussen nummer 137-139 (oostelijk gelegen van het plangebied).







## 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid als toetsingskader samengevat en het onderhavige ruimtelijke initiatief hierbinnen beoordeeld.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2020

##### Toetsingskader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Nationale Omgevingsvisie vervangt integraal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tegelijkertijd met het vervallen van de SVIR vervalt ook het Nationaal Milieubeleidsplan.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

##### Beoordeling

De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk zijn. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavige plangebied overstijgt.

##### Conclusie

Het planvoornemen past binnen de Nationale Omgevingsvisie.

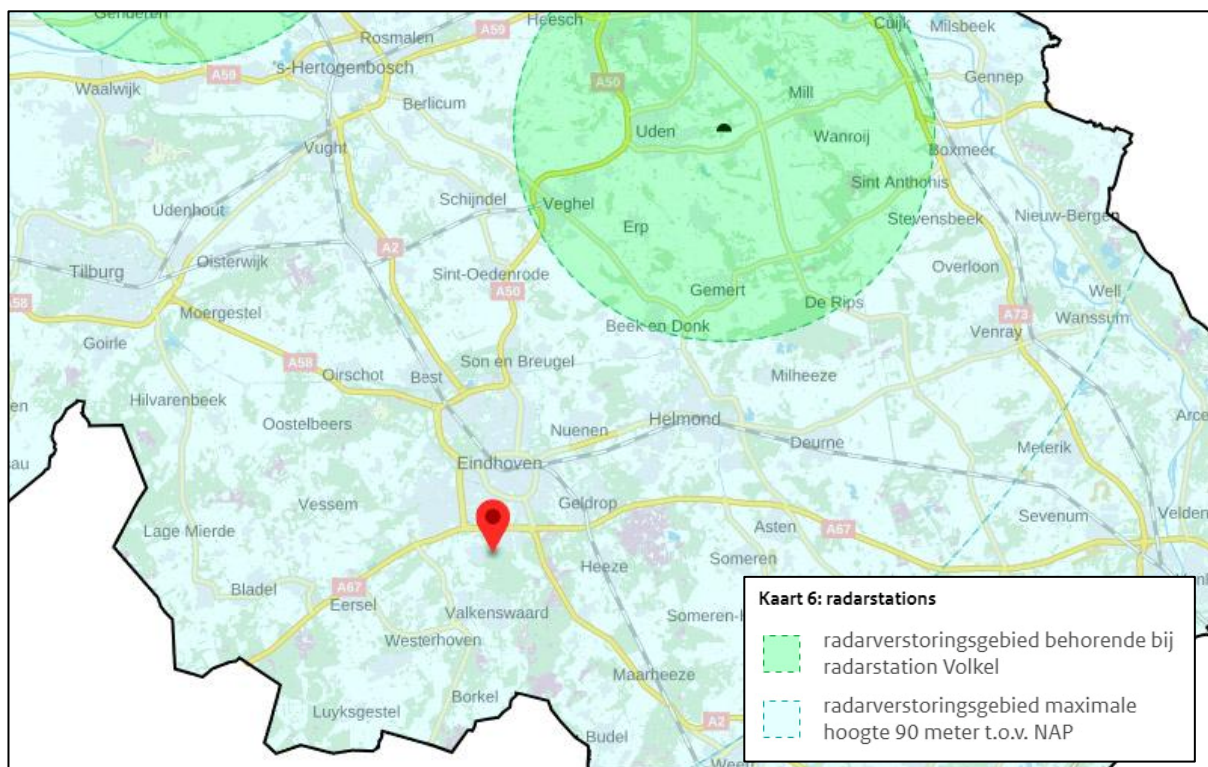


### 3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012 Toetsingskader

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

#### Beoordeling

Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation Volkel. In een gebied rondom deze radarstations moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Volkel is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan worden geen windturbines mogelijk gemaakt en ook geen nieuwe bebouwing boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation Volkel.



Ligging van Waalre binnen het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel en radarstation Herwijnen. Met de rode aanwijzer wordt het plangebied aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2023.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.



## Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkelingen passend zijn binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

### 3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

#### Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uiteen worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

#### Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

#### a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m<sup>2</sup> of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de realisatie van 23 woningen mogelijk. De ontwikkeling is daarom gelet op de omvang als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.



b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het plangebied heeft thans de bestemmingen 'Bedrijf 3', 'Horeca', 'Wonen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Tuin'. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de ontwikkeling van 17 grondgebonden woningen en 6 beneden-bovenwoningen mogelijk. Het vigerende planologische kader voorziet in een bedrijfsbestemming waar burgerbewoning momenteel niet is toegestaan. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van woningen mogelijk. Gelet hierop is sprake van een functiewijziging en vindt tevens een vergroting van het planologisch beslag op de ruimte plaats. Er is zodoende sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

### ***Woondeal Metropoolregio Eindhoven***

Binnen de Metropoolregio Eindhoven werken 21 gemeenten samen om te zorgen dat voldaan kan worden aan de grote regiovraag naar huur- en koopwoningen in alle prijssegmenten. Op 9 maart 2023 ondertekende Waalre, samen met de andere 20 gemeenten uit Metropool Regio Eindhoven, de woningcorporaties, de Rijksoverheid en provincie Noord-Brabant de Woondeal voor Zuidoost-Brabant. In de Woondeal staat de verdeling van het soort op te leveren woningen. De afspraak is per gemeente: minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen (tot €370.000).

De afspraken van de Woondeal zijn passend binnen de doelen op het gebied van wonen in de bestaande Woonnotitie van Waalre. In deze Woonnotitie 2020-2030 was al opgenomen dat de gemeente 1000 woningen, waarvan tenminste 30% sociaal, zou gaan bouwen in 10 jaar tijd. De bruto woningbouwopgave voor Waalre van 2022 t/m 2023 bedraagt 710 woningen. Dit betekent een netto toe te voegen aantal van 660 woningen. Waalre blijft dan ook inzetten op de bouw van 100 woningen per jaar. De komende jaren wordt gebruik gemaakt van het regionale woningbouwversnellingssteam bij Waalre noord fase 3. Ook vindt onder meer op het Boerenbondterrein sociale woningbouw plaats. Betaalbare en duurzame woningen in een groene leefomgeving blijven de uitgangspunten bij alle plannen binnen de gemeente. De uitbreidingslocaties Waalre-noord en Ekenrooi-zuid staan in het Programma van de Woondeal als 'regionaal significante locaties'. Volgens planning worden ze dan ook voor 2030 in ontwikkeling genomen.

Het woonprogramma van onderhavig plan bestaat uit 11 vrijstaande woningen (dure koop) en 6 aaneengebouwde (geschakelde) woningen (middeldure koop) en 6 sociale koopwoningen. Deze woningdifferentiatie is niet passend binnen de gemaakte afspraken uit de woondeal. De gemeente Waalre heeft echter in de voorwaarden en uitgangspunten op het genomen principebesluit d.d. 28 september 2021 te kennen gegeven ruimte te bieden om een hoger percentage woningen te realiseren in de middeldure en/of vrije sector, dan in het woonbeleid het uitgangspunt is.



Het op dat moment geldende woonbeleid ging uit van een verdeling van 30% sociale huur/koop, 40% middeldure huur/koop en 30% vrije sector. Aangezien het plangebied onderdeel uitmaakt van het bosvillagegebied is de gemeente Waalre bereid, gelet op het unieke karakter van de locatie, om een andere verdeling te hanteren. Te meer omdat boven het Stationskoffiehuis enkel ruimte is voor maximaal 1 wooneenheid, omwille van de exploitatie van het Stationskoffiehuis en dat het mogelijk technisch niet uitvoerbaar is hier meer eenheden te realiseren, en de gemeente daarnaast enkel ruimte ziet voor 17 grondgebonden woningen binnen het gehele gebied Terrein Verhoeven (zonder het perceel Willibrorduslaan 139). Conform de Nota Kostenverhaal is zodoende wel een storting in het Fonds Sociale Woningbouw verschuldigd naar rato van het niet gerealiseerde aandeel sociale woningen indien het project minder sociale woningen bevat dan de doelstelling van 30%. Dit aandeel wordt berekend op het maximaal aantal wooneenheden dat het toekomstige bestemmingsplan zou toestaan.

Met onderhavig woonprogramma wordt derhalve voldaan aan de aanvullende afspraken tussen initiatiefnemer en de gemeente Waalre met betrekking tot de te realiseren woningtypologieën.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de wetstekst en de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' van Waalre. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' hoeft niet verder doorlopen te worden.

## Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte aan woningen en is daarnaast gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.3 Provinciaal beleid

### 3.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018 Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdoopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

## Beoordeling

Met de Omgevingsvisie Noord-Brabant kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer



om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft de realisatie van in totaal 23 woningen binnen bestaand stedelijk gebied aan de oostzijde van de kern van Waalre. Er is hierdoor sprake van een herstructureringslocatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van duurzame verstedelijking. Hiermee wordt uitbreiding van Waalre voorkomen en draagt het plan toch op kwalitatieve wijze bij aan de woningbehoefte in Waalre. Wat betreft klimaatbestendigheid is in het stedenbouwkundig plan ruimte gereserveerd voor openbaar groen en hemelwaterberging, waardoor hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk worden tegengegaan. De woningen moeten voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen en worden daarom o.a. zonder aardgasaansluiting uitgevoerd. Het initiatief is bovendien relatief kleinschalig van aard en heeft geen nadelige invloed op de kernwaarden die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant. Het planvoornemen is daarmee passend binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie kent doorwerking in de regels van de Interim omgevingsverordening. Hierop wordt in navolgende paragraaf ingegaan.

## Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

### 3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

#### Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Naar verwachting stellen Provinciale Staten de Omgevingsverordening in februari 2022 vast. De omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet, vooralsnog per 1 juli 2022, in werking. De Interim omgevingsverordening geldt totdat de Omgevingswet in werking treedt.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze, waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

## Beoordeling

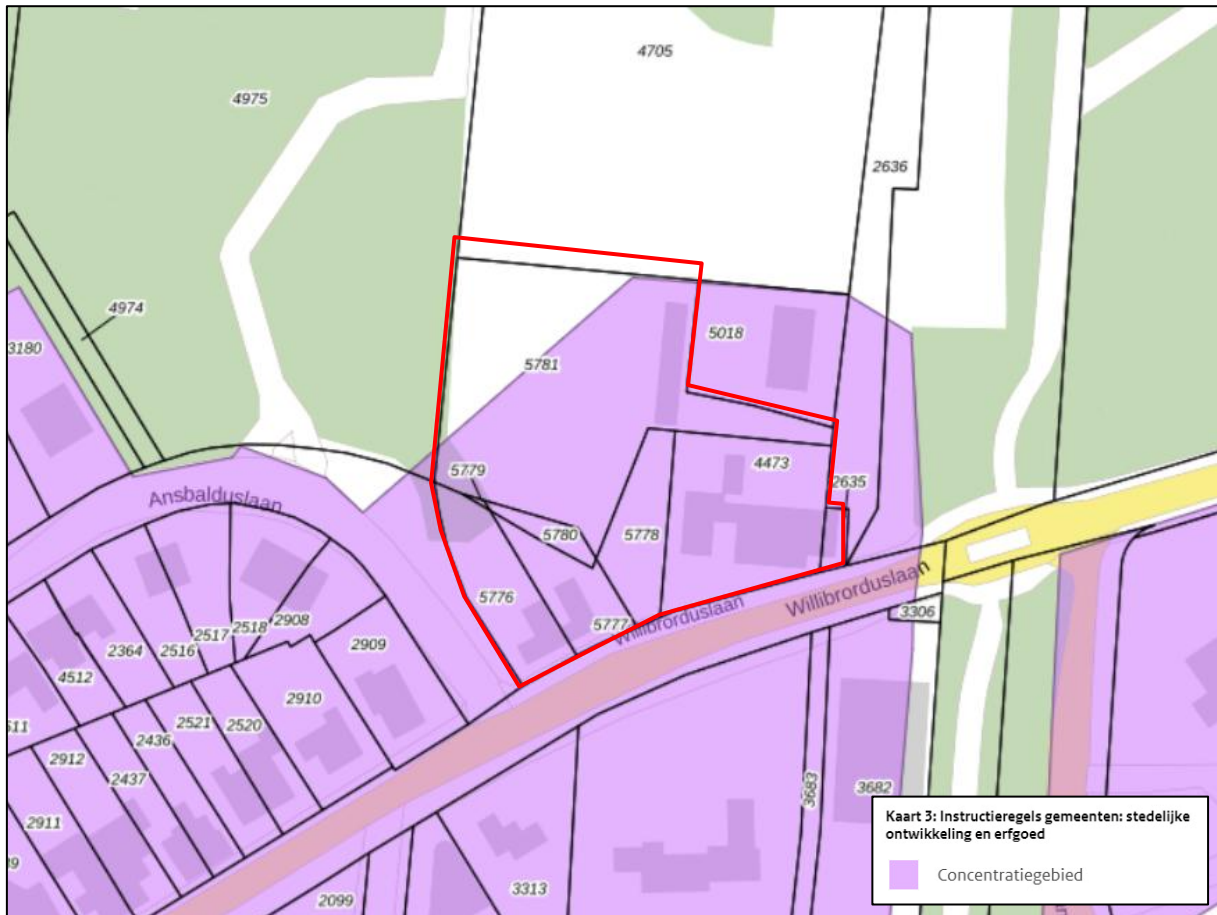
Onderhavig plangebied is op de kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' grotendeels voorzien van de aanduiding 'Concentratiegebied' binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied'. Op basis van de kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' is de noordwesthoek van het plangebied gelegen binnen de 'Attentiezone waterhuishouding'. Ditzelfde deel van het plangebied is op basis van de kaart 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied' gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel'. Voor het overige zijn voor onderhavige gronden op de kaarten van de Interim omgevingsverordening geen relevante aanduidingen opgenomen.

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er derhalve meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Interim omgevingsverordening. Ten behoeve van de herbegrenzing van de werkingsgebieden 'Concentratiegebied', 'Groenblauwe mantel' en 'Attentiezone waterhuishouding' dient getoetst te worden aan de voorwaarden in artikel 5.3. Vervolgens moet getoetst worden aan de geldende regels voor de opgenomen werkingsgebieden. Daarnaast dient voldaan te worden aan de algemene regels voor de zorgplicht voor een goede





omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving (artikel 3.5 t/m 3.8 Iov). Tot slot dient vanwege de gedeeltelijke ligging van het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied getoetst te worden aan artikel 3.9 (Kwaliteitsverbetering landschap). Toetsing aan de relevante artikelen wordt navolgend uitgevoerd.



Uitsnede kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' met rood omkaderd het plangebied.  
Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2023.

### Artikel 5.3, lid 1 Wijziging grenzen van werkingsgebieden Toetsingskader

De mogelijkheid tot herbegrenzing van een werkingsgebied is in artikel 5.3, lid 1 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant als volgt opgenomen:

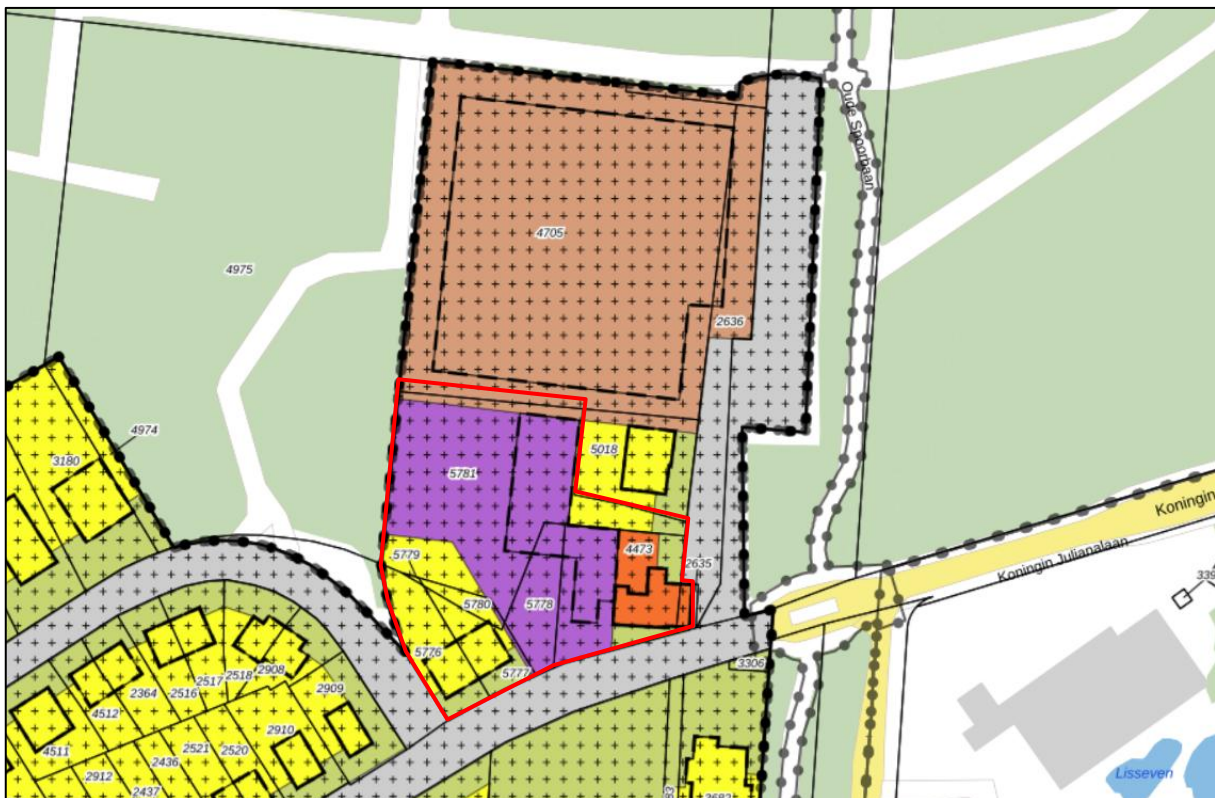
Artikel 5.3, lid 1 Iov:

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd de in deze verordening opgenomen grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet:

- de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
- de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
- de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
- er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
- de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

## Beoordeling

Aangezien stedelijke ontwikkelingen in beginsel enkel binnen stedelijk gebied zijn toegestaan, dient de begrenzing daarvan te worden gewijzigd om de voorgenomen plannen tot uitvoer te kunnen brengen. Deze wijziging is noodzakelijk in het kader van een doelmatige uitvoering (artikel 5.3 lid 1 onder a). In onderhavig geval wordt daarbij aangesloten bij het geval genoemd onder e, de begrenzing van het werkingsgebied is niet in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld. Het gehele plangebied, evenals de ten noorden gelegen maatschappelijke bestemming is op basis van het bestemmingsplan “Waalre”, zoals vastgesteld d.d. 25 juni 2013, gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Waalre, waar dit betreffende bestemmingsplan gelet op de bestaande stedelijke functies voor is opgesteld. Derhalve wordt het verzoek tot herbegrenzing van de werkingsgebieden ‘Concentratiegebied’, ‘Groenblauwe mantel’ en ‘Attentiezone waterhuishouding’ gedaan om de begrenzing van het bestaand stedelijk conform de Interim omgevingsverordening in overeenstemming te brengen met de begrenzing van het bestemmingsplan van de gemeente Waalre voor de bebouwde kom.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Waalre” met rood omkaderd het plangebied. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2023.*

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalre dient ten behoeve van de gewenste wijziging van de grenzen een verzoek tot herbegrenzing in bij de provincie Noord-Brabant. Het besluit van Gedeputeerde Staten op het herbegrenzingsverzoek wordt genomen nadat onderhavig bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd. Het voornemen tot herbegrenzing wordt geïntegreerd in de bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan.

Tot slot bevat conform artikel 6.2 Lid 2 het ontwerpbesluit de volgende gebiedsaanduidingen “overige zone – in Interim omgevingsverordening toe te voegen Concentratiegebied”, “overige zone – in Interim omgevingsverordening te verwijderen Groenblauwe mantel” en “overige zone – in Interim omgevingsverordening





te verwijderen Attentiezone waterhuishouding” ter plaatse van de beoogde uitbreiding. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn deze gebiedsaanduidingen vanwege de tussentijdse kaartaanpassing van de omgevingsverordening weer verwijderd.

### Conclusie

Er wordt voldaan aan de voorwaarden tot herbegrenzing van een werkingsgebied zoals opgenomen in artikel 5.3, lid 1 lov.

### Artikel 5.3, lid 3 Wijziging grenzen van werkingsgebieden

#### Toetsingskader

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Attentiezone Waterhuishouding dat de beoogde ontwikkeling waarvoor de wijziging nodig is, geen nadelig effect heeft op de waterhuishouding ter plaatse.

### Beoordeling

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is door De Roever Omgevingsadvies een watertoets uitgevoerd om inzichtelijk te maken op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten binnen het plangebied. Deze watertoets is als bijlage gevoegd bij deze toelichting. Hieruit volgt dat het plan op een hydrologisch neutrale manier ontwikkeld kan worden en er geen nadelig effect op de waterhuishouding binnen het plangebied plaatsvindt.

### Conclusie

Er wordt voldaan aan de voorwaarden tot herbegrenzing van een werkingsgebied zoals opgenomen in artikel 5.3, lid 3 lov.

### Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

#### Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

### Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft het planologisch toevoegen van 17 grondgebonden woningen en 6 benedenbovenwoningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Waalre. De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 3.42 lov, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald en mits de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. In paragraaf 3.2.3 is hierop ingegaan.



Onderhavige ontwikkeling betreft voorts een ‘duurzame stedelijke ontwikkeling’: de beoogde transformatie bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door gebruikmaking van een inbreidingslocatie. De omgevingskwaliteit en de veilige en gezonde leefomgeving zijn beoordeeld in hoofdstuk 4. Uit de diverse milieuhygiënische onderzoeken blijkt dat er sprake is van een goede omgevingskwaliteit. Tevens bevordert het plan een gezonde leefomgeving door woningen te realiseren binnen de bebouwde kom van Waalre, alwaar voorzieningen per fiets en te voet te bereiken zijn. Daarnaast wordt in het ontwerp rekening gehouden met klimaatadaptatie en wordt de mogelijkheid tot productie en gebruik van duurzame energie niet belemmerd. Bij de verdere planuitwerking en het ontwerp van de woningen zal bekeken worden hoe aan de doelstellingen voor energie, klimaatadaptatie en hittestress concreet bijgedragen kan worden. Voor de omgang met het aspect waterhuishouding wordt verwezen naar paragraaf 4.3. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Het uitgangspunt van de ontwikkeling is dat woningen energieneutraal, gasloos en onderhoudsarm worden geproduceerd. De ambitie van dit plan is om zoveel mogelijk duurzame systemen in de woningen te implementeren en zo klimaatbestendig te bouwen.

## Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 3.42 lov.

## Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

### Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 lov) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

### Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
  - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
    - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
    - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
  - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
  - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

### Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
  - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;



- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
  - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

#### Ad c) - meerwaarderecreatie (artikel 3.8)

1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
  - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
  - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

#### **Beoordeling**

##### Voorwaarden ad a:

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. In onderhavig geval zal sprake zijn van een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied, derhalve is sprake van bestaand ruimtebeslag voor bebouwing.
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.3 getoetst.
- c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van de beoogde bouwvlakken voor de woningen is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

##### Voorwaarden ad b:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten. Aangetoond wordt dat er geen onaanvaardbare effecten te verwachten zijn.
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief heeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd, anders dan interne ontsluiting. Voor het overige heeft het planvoornemen geen negatief effect op een natuurnetwerk (zie paragraaf 4.6), het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in paragraaf 2.4.
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Aangetoond wordt dat er geen onaanvaardbare effecten te verwachten zijn op de bovenste laag.

##### Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaarderecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan meerwaarderecreatie door te voorzien in de woningbouwopgave binnen bestaand stedelijk gebied van Waalre, waarbij ruimtelijk gezien weinig tot geen invloed wordt uitgeoefend op het omliggende landschap. Hierdoor blijft het buitengebied ontlast en wordt op deze inbreidingslocatie door de transformatie van een bedrijfslocatie een nieuwe duurzame kwaliteitsimpuls voor de leefomgeving bewerkstelligd. Bovendien wordt door middel van landschappelijke inpassing invulling wordt gegeven aan



kwaleitsverbetering van het landschap. Deze wordt navolgend besproken. Hiermee krijgt de locatie een extra kwaliteitsimpuls, hetgeen kan worden aangemerkt als meerwaardecreatie.

### Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 3.5 t/m 3.8 lov, waardoor geconcludeerd kan worden dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

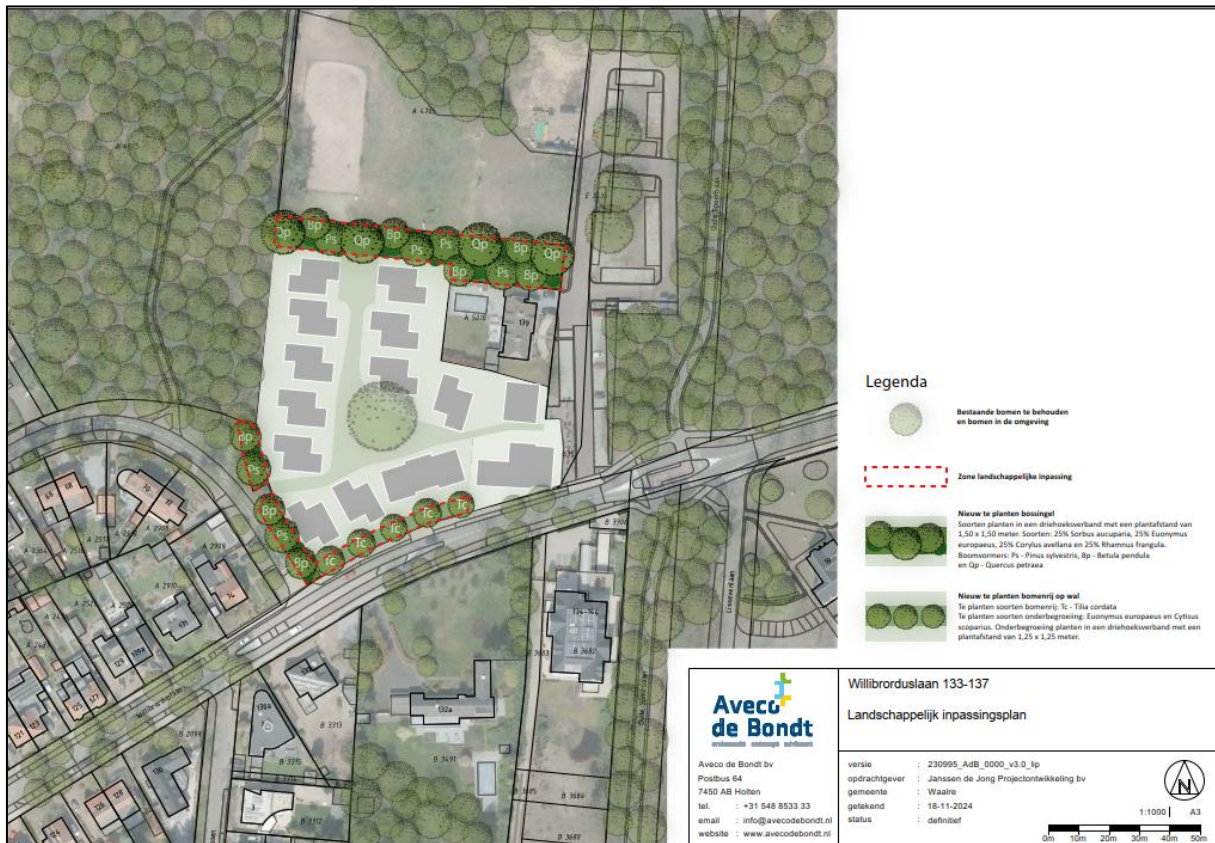
### Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

#### Toetsingskader

Artikel 3.9 lov schrijft voor dat een bestemmingsplan moet aangeven hoe een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de verbetering van het de kwaliteit van het landschap. De toelichting dient dan ook een verantwoording te bevatten van de wijze waarop de kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Deze kwaliteitsverbetering dient binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied te passen. Dit kan bijvoorbeeld verzekerd worden middels landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen of het slopen van bebouwing.

#### Beoordeling

De kwaliteitsverbetering vindt in onderhavige situatie op basis van het landschappelijk inpassingsplan in overeenstemming met de gemeente Waalre enerzijds plaats binnen het plangebied en anderzijds in de versterking van bestaande groenstructuren in de naaste omgeving wat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied als geheel ten goede zal komen. Daartoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, opgenomen als bijlage bij de regels en daarmee juridisch geborgd. Een toelichting hierop is opgenomen in bijlage 1 bij onderhavige toelichting.



Landschappelijk inpassingsplan. Bron: Aveco de Bondt, 2024.



Voor de berekening van de financiële bijdrage aan de kwaliteitsverbetering is het gemeentelijke Rood-met-Groeninstrumentarium van toepassing. Als uitwerking van de door op grond van de provinciale Interim omgevingsverordening verplicht gestelde bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, heeft de gemeente Waalre haar eigen rood-met-groen instrumentarium vastgesteld. Op basis van deze Uitwerking Rood-met-Groen instrumentarium zijn initiatiefnemers gehouden aan investeringen die leiden tot verbetering van de landschappelijke kwaliteit. De gemeente maakt hierbij onderscheid de volgende categorieën van ontwikkelingen:

- Categorie 1: ontwikkelingen die niet gepaard hoeven te gaan met landschappelijke verbetering/investering;
- Categorie 2: zijn de ontwikkelingen die alleen gepaard gaan hoeven te gaan met een landschappelijke inpassing;
- Categorie 3: zijn de ontwikkelingen die gepaard moeten gaan met een landschappelijke inpassing en een forfaitaire bijdrage.

Ten slotte is ook een extra categorie 2+ opgenomen (tussen categorie 2 en 3). Deze voorziet in een specifieke regeling voor enkele in het buitengebied gelegen functies.

Een wijziging van bedrijfsactiviteiten naar woondoeleinden, zoals met onderhavige ontwikkeling wordt voorgesteld, wordt aangemerkt als een categorie 3 (nr. 6) ontwikkeling. Hiervoor is een basisinspanning voor kwaliteitsverbetering genormeerd op € 36,-/m<sup>2</sup>. Echter gezien het Waalrese Rood-met-Groen instrumentarium enkel betrekking heeft op bestemmingen in het buitengebied en de provincie Noord-Brabant voor deze ontwikkeling in de 'Groenblauwe mantel' wel een bijdrage eist voor de landschappelijke kwaliteitsverbetering, is het reëler om in afwijking van de Waalrese Nota Rood met Groen en in overeenstemming met de gemeente Waalre, de bijdrage uit de Kempenregeling à € 20,-/m<sup>2</sup> over te nemen. Gelet op de vergroting van het bestemmingsvlak met 1.080 m<sup>2</sup> betekent dit een bijdrage van € 21.600,-.

De kosten voor aanleg en beheer van de landschappelijke inpassing (6 jaar) bedragen € 21.787,24. De onderbouwing van de kosten voor de aanleg en het beheer van de kwaliteitsverbetering is opgenomen in bijlage 2 bij onderhavige toelichting. De bijdrage komt derhalve volledig ten goede aan de groene inrichting van (de omgeving van) het plangebied. Aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is tot slot juridisch gewaarborgd in de regels door middel van een voorwaardelijke verplichting.

## Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan kwaliteitsverbetering van het landschap.

### 3.3.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

#### Toetsingskader

De Omgevingswet verplicht dat de provincie een omgevingsverordening vaststelt. Provinciale Staten hebben de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verordening zal gelijktijdig met de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking treden. De wijzigingen ten opzichte van de huidige Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden hoofdzakelijk veroorzaakt door de eisen die de aankomende Omgevingswet stelt aan de Omgevingsverordening. Verder zijn er een aantal andere inzichten verwerkt. Dit betreft de volgende onderwerpen:

- Er zijn regels opgenomen voor een maximale boordiepte voor bodemenergiesystemen;
- Er zijn regels opgenomen voor grondverzet in grondwaterbeschermingszones, inclusief de toepassing voor PFAS-houdende grond;
- De regels voor het kappen van houtopstanden zijn aangepast aan de Brabantse Bossenstrategie;



- Omgevingskwaliteit heeft een centrale plek gekregen bij de instructieregels voor het omgevingsplan aan gemeenten. Hierbij is een bouw-sloop regeling vormgegeven en is een ruime maatwerkregeling opgenomen ter versterking van omgevingskwaliteit;
- De mogelijkheden voor collectieve woonvormen in het buitengebied zijn verruimd;
- Er zijn wijzigingen doorgevoerd in de gebieden op de kaart die aangeven waar welke regels gelden. Naast actualisaties zijn er ook gebieden vervallen of samengevoegd.

### Beoordeling en conclusie

In de Omgevingsverordening zijn geen veranderingen voorzien in het beleid ten opzichte van onderhavig voornemen. Ook onder de Omgevingsverordening Noord-Brabant is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met het provinciale beleid.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Omgevingsvisie Waalre

#### Toetsingskader

In december 2021 heeft de gemeente Waalre de omgevingsvisie Waalre 2040 'De groene huiskamer van de Brainportregio' vastgesteld. In de omgevingsvisie worden de kaders voor Waalre in 2040 voorgelegd. Hierbij zijn drie integrale kernopgave richting 2040 vastgelegd:

- Het versterken van een kwalitatief hoogwaardige woongemeente
- Het behouden en versterken van het groene karakter
- Werken aan een vitale gemeente

Deze kernopgave zijn verder uitgewerkt en vertaald in ruimtelijke keuzes en gebiedsopgave. In totaal omvat de omgevingsvisie 10 ruimtelijke keuzes en worden er 6 gebiedssoorten omschreven. De visie geeft ruimte aan initiatieven uit de samenleving of markt en omschrijft hoe de gemeente samen met inwoners en anderen de komende jaren verder bouwt aan een mooie gemeente.

#### Beoordeling

Onderhavig plangebied is gelegen tussen de bosvillagegebieden in Waalre-dorp en Aalst in het 'Groene hart' van de gemeente. In dit gebied tussen de beide kernen ligt het voormalige transportbedrijf, het voormalige Boerenbondterrein en het Stationskoffiehuis. Ontwikkelingen in dit gebied zijn alleen mogelijk als de groene (buffer)functie verder versterkt wordt. Op die manier draagt het gebied bij aan het afbakenen van de identiteit van de gemeente: een groene gemeente met overzichtelijke en herkenbare dorpen.

Op basis van de Omgevingsvisie geldt voor het 'Groene hart' het volgende afwegingskader:

- Wonen in het groen in het gebied is voorstelbaar.
- Nieuwbouw vindt alleen plaats wanneer deze opgaat in het landschap en een ondersteuning vormt van de groene robuuste bufferfunctie van het gebied aansluitend op het bosvillagegebied.
- Hier is enkel ruimte voor kwalitatief hoogwaardige woningen, als ook ruimte voor betaalbare woningen en nieuwe woonvormen.
- De cultuurhistorische waarde en de horecafunctie van het Stationskoffiehuis zijn onderdeel van ons Groene Hart en dienen behouden te blijven.

Vanaf het begin van de planvorming en het ontwerp voor onderhavig voornemen is rekening gehouden met bovenstaande uitgangspunten. Uitgangspunt voor het planconcept wordt gevormd door het behoud van de bestaande zomereik centraal gelegen binnen het plangebied. Deze zomereik geeft de nieuwe ontwikkeling een eigen karakter. Om deze nieuwe inbreiding een plaats te geven in de groene verbindende schakel worden de nieuwe woningen omzoomd door bestaand en nieuwe groene zones rondom het plangebied. Wonen is hier immers mogelijk wanneer het opgaat in het landschap en ondersteunend is aan de groene bufferfunctie van dit





gebied. De ontwikkeling biedt daarbij ruimte voor een gedifferentieerd woonprogramma. Het Stationskoffiehuus blijft tot slot behouden.

Het planvoornemen is daarmee passend binnen de uitgangspunten van de gebiedsopgave en geeft invulling aan de beleidskeuzes 'Duurzame en gezonde wijken' en 'Ruimte voor duurzame energie', zoals verwoord in de omgevingsvisie. Met de toevoeging van de woningen wordt invulling gegeven aan de kernopgaven 'Versterken van een kwalitatief hoogwaardige woongemeente' en 'Behouden en versterken van het groene karakter'.

### Conclusie

Het planvoornemen past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie Waalre.

#### 3.4.2 Visie op goed wonen in 2030

##### Toetsingskader

In augustus 2019 heeft de gemeenteraad de 'Visie op Goed Wonen' vastgesteld. Hierin staat uitgewerkt hoe Waalre er in 2030 uit komt te zien. De belangrijkste input bij de totstandkoming van deze visie zijn de inwoners van de gemeente zelf geweest. Wat deze visie anders maakt dan haar voorgangers is dat in deze visie niet alleen het woonbeleid centraal staat. De focus is eveneens gericht op onderwerpen als het verenigingsleven, sociale samenhang, de aanwezigheid van bossen en speelplaatsen etc.

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

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

### Beoordeling

Onderhavig planvoornemen betreft de realisatie van 17 grondgebonden woningen en 6 beneden-bovenwoningen. Bij de ontwikkeling van deze woningen wordt rekening gehouden met de streefbeelden geformuleerd in de Visie op goed wonen. De woningen dragen in een groene en ruime woonomgeving bij aan de woningbehoefte van de gemeente en worden op een duurzame manier gebouwd. Het plan als geheel heeft daarbij de uiterlijke verschijningsvorm van één complex / sociale gemeenschap. Om de woningbouwontwikkeling een plaats te geven in de groene verbindende schakel worden de nieuwe woningen omzoomd door bestaand en nieuwe groene zones rondom het plangebied. Zoals opgenomen in de Omgevingsvisie is in dit gebied wonen immers mogelijk wanneer het opgaat in het landschap en ter ondersteuning is aan de groene bufferfunctie van dit gebied.

### Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de uitgangspunten zoals uiteengezet in de 'Visie op Goed Wonen'.

#### 3.4.3 Welstandsnota Waalre 2013

##### Toetsingskader

Met de vaststelling van de Welstandsnota Waalre heeft de gemeente beoogd het welstandsbeleid te vereenvoudigen en meer af te stemmen op de beleving van de burger. Het doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. De gemeente gaat uit



van zoveel mogelijk vrijheid bij het bouwen. Alleen als het aanzien van de openbare ruimte in het geding is, wordt welstand gezien als redelijk.

De Welstandsnota Waalre maakt onderscheid in gebieden en objecten. De gebieden vormen de kern van het welstandsbeleid. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonisch beeld beschreven, gevolgd door een waardering en een verwachting over eventuele veranderingen. Deze bepalen de uitgangspunten voor de welstandstoets.

### Beoordeling

De gemeente Waalre heeft in 2013 de Welstandsnota vastgesteld. Daarin valt onderhavig plangebied onder de noemers 'Linten' en 'Buitengebied'. De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitplan, aan ten grondslag ligt. In onderhavig geval wordt het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan plan voorgelegd aan de welstandscommissie. De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota.

Het beeldkwaliteitplan is opgenomen als bijlage 3 bij onderhavige toelichting. Het beeldkwaliteitplan wordt gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan vastgesteld door de raad.

### Conclusie

Onderhavig planvoornemen betreft een specifieke uitwerking voor de herontwikkelingslocatie passend binnen de omgeving.





## 4 Planologisch relevante (milieu)aspecten

### 4.1 Inleiding

#### Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

### 4.2 Bodem

#### Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRVs), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

#### Beoordeling

Ten behoeve van de voorgenomen aankoop van de gronden binnen het plangebied heeft in april 2022 een bodemonderzoek door MILTOP BV plaatsgevonden om het (financiële) risico van de bodemverontreiniging op het terrein in beeld te brengen. Rapportage van dit onderzoek is als bijlage 4 gevoegd bij onderhavige toelichting. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- Voorterrein (toegang): 500 m<sup>2</sup> asfalt (teervrij) met daaronder 50 cm puingranulaat met kolen-gruis/verbrandingsresten (verontreinigd met zink en PAK, asbestvrij);
- Middenterrein: 300 m<sup>2</sup> puin/repac (asbestvrij) met daaronder 20-50 cm puingranulaat met kolen-gruis/verbrandingsresten (verontreinigd met zink en PAK, asbestvrij);
- Achterterrein (parkeren): 2.000 m<sup>2</sup> met 50 cm puingranulaat (asbestvrij);
- Achterterrein (restaurant): 20-50 cm grind met plaatselijk grond met puingranulaat/kolen-gruis/verbrandingsresten en ca 10 m<sup>3</sup> olieverontreiniging in diepere ondergrond (leemlaag van 2,7 - 3,0 m-mv); het grondwater is niet verontreinigd.

In april 2022 heeft Rontrex een Asbestinventarisatie uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Rapportage hiervan is als bijlage 5 opgenomen bij deze toelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat enkele asbesthoudende bronnen zijn aangetroffen binnen het plangebied. Deze bronnen dienen verwijderd te worden voorafgaand aan mutatieonderhoud, renovatie en/of sloop. Ter plaatse van de zolderruimte van huisnummers 133 en 135 is een verontreiniging geconstateerd. Hiervoor geldt dat deze ruimte niet meer betreden dient te worden totdat sanering is uitgevoerd en de locatie is vrijgegeven. Er is geen destructief onderzoek verricht in de opstallen. Voorafgaand



aan sloop en renovatie is aanvullend destructief onderzoek noodzakelijk onder gelijmde tapijtvloeren/ vaste vloeren, boven vaste plafonds, achter tegelwanden in de schoorstenen en in de spouw.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan heeft MILTOP BV in juli 2023 een bodemonderzoek en een asbest-in-grondonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Rapportage van dit onderzoek is als bijlage 6 opgenomen. Het doel van dit onderzoek is het in beeld brengen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit en deze te toetsen aan het beoogde gebruik. Daarbij worden eerder aangetoonde verhoogde gehalten aan verontreinigende stoffen in beeld gebracht. Uit het onderzoek volgen de volgende conclusies.

#### Onverdacht terreindekkend (7.300 m<sup>2</sup>)

- Op gehele locatie in meer of minder mate bijmenging met kolengruis en baksteen in de bodem aangetroffen.
- In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten zware metalen en minerale olie tot circa 1 m-mv.
- In de bovengrond is in een grondmengmonster een matig verhoogd gehalte PAK aangetoond. Na uitsplitsing en analyse van de deelmonsters zijn maximaal licht verhoogde gehalten PAK aangetroffen.
- In de bovengrond is in een grondmengmonster een verhoogd gehalte PFOS aangetoond. Deze grond is niet herbruikbaar op basis van het handelingskader PFAS.
- In de ondergrond zijn ter plaatse van boring PB24 in het bodemtraject 1,25-2,0 m-mv brokken baksteen aangetroffen. In deze bodemlaag is een sterk verhoogd gehalte zink aangetoond en na analyse van de separate grondmonsters bevestigd. (NB: PB24 is gelegen op het kadastrale perceel 4705).
- In het grondwater zijn geen noemenswaardige verhoogde gehalten aangetroffen.

De hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen op basis van de aangetroffen bijmengingen en verhoogde gehalten. Nabij boring PB24 is nader onderzoek nodig om een verontreinigingsomvang te bepalen.

#### Deelgebied 1: Olieopslag / afleverpomp (250 m<sup>2</sup>)

- In ondergrond nabij de afleverpomp zijn bij het eerdere onderzoeken (MDZ/MILTOP) sterk verhoogde gehalten minerale olie aangetoond. Met een vijftal afperkende boringen is visueel en organoleptisch geen minerale olie waargenomen.
- In de geanalyseerde grondmonsters, vanuit diverse bodemlagen, zijn geen verhoogde gehalten minerale olie aangetoond.
- In het grondwater is geen verhoogd gehalte aangetroffen.

De omvang van de verontreiniging met minerale olie in de bodem is beperkt in omvang. De omvang wordt ingeschat op circa 10 tot 20 m<sup>3</sup> (circa 2 x 2 x 3,5m).

#### Deelgebied 2: Halfverharding / puingranulaat (3.850 m<sup>2</sup>)

- In de halfverharding is kolengruis, baksteen en asfaltgranulaat aangetroffen.
- Er is visueel op het maaiveld in de noordwest hoek van het terrein asbestverdachte stukjes plaatmateriaal aangetroffen. Dit materiaal is geanalyseerd en blijkt asbestvrij te zijn.
- Op het binnenterrein achter het restaurant is op het puin een toplaag met grind aangebracht.
- Het in de halfverharding aangetroffen asfaltgranulaat is geanalyseerd op PAK. Het gehalte van de individuele PAK ligt onder de detectielimiet en het rekenkundige gemiddelde gehalte (PAK 10 VROM) is 18 mg/kgds.
- In de halfverharding zijn tijdens de voorgaande onderzoeken (MDZ/MILTOP) matig tot sterk verhoogde gehalten zware metalen en PAK aangetroffen. Deze verhoogde gehalten zijn te relateren aan de bijmengingen met kolengruis/verbrandingsresten.
- In totaal is circa 1.550 m<sup>3</sup> (3.850 m<sup>2</sup> x 0,4 m) puingranulaat (incl. de puin-/grindlaag onder het asfalt) op de locatie aanwezig, waarvan circa 15-20% bestaat uit kolengruis/asfaltgranulaat.
- Bij het verwijderen van de halfverharding, adviseren wij om zoveel mogelijk de verschillende lagen afzonderlijk te ontgraven en te verwerken.



#### Deelgebied 3: Asfaltverharding (250 m<sup>2</sup>)

- In totaal is circa 20 m<sup>3</sup> (250 m<sup>2</sup> x 75mm) asfaltverharding GAB 0/16 en 0/32) op de locatie aanwezig.
- Op basis van de uitgevoerde PAK-analyses blijkt dat het asfalt ter plaatse van de onderzoekslocatie niet-teerhoudend is (gehalte kleiner dan 75 mg/kgds).
- Onder het asfalt is een puin-/grindlaag aangetroffen.

#### **Conclusie**

In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, derhalve belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van onderhavig plangebied. Vanwege de huidige bodemkwaliteit is de functie wonen momenteel niet overal mogelijk. Een bodemsanering is daarom noodzakelijk. Na sanering van de bovengrond en de asbestverontreiniging wordt de bodem geschikt bevonden voor het beoogde gebruik. Over de saneringskosten hebben de gemeente Waalre en de initiatiefnemer privaatrechtelijk contractuele afspraken gemaakt. De saneringskosten worden gedekt. De uitvoerbaarheid van het plan is daarmee aangetoond.

### **4.3 Waterhuishouding**

#### **Toetsingskader**

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

#### Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het regionaal water- en bodemprogramma 2022-2027 van 3 december 2021. Het RWP zet uiteen hoe de provincie Noord-Brabant de komende jaren gaat werken aan voldoende water, schoon water, veilig water, vitale bodem en klimaatadaptatie. In het RWP wordt voor het thema water en vitale bodem nadere uitwerking en invulling gegeven aan de Brabantse Omgevingsvisie. Het RWP geeft invulling aan het op orde houden van de basis van het natuurlijk water- en bodemsysteem en is mede gebaseerd op wettelijke regels en beleid. Dit is onder andere vastgelegd in de wettelijk omschreven rollen en taken in het waterbeleid in Nederland, dat uitgaat van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW).

#### Beleid waterschap De Dommel

Het plangebied is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap De Dommel. De visie van waterschap De Dommel is vervat in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). Dit Waterbeheerprogramma is een echte koersverandering van het waterschap. De Dommel is op een andere manier gaan denken over omgaan met water. Dat is nodig om goed in te kunnen spelen op de veranderingen in ons klimaat en in onze omgeving. Met dit waterbeheerprogramma start het waterschap met de watertransitie, waarbij drie richtinggevende principes zijn ontwikkeld:

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



Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap De Dommel 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m<sup>2</sup> is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.

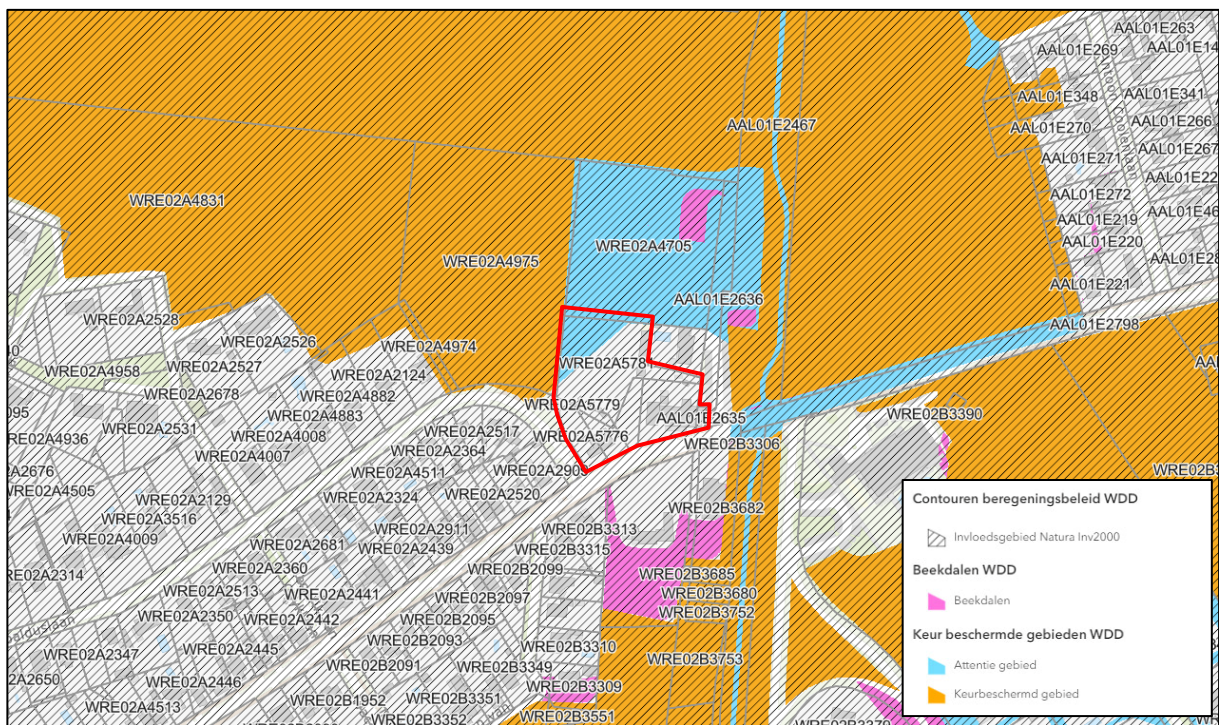
### Beoordeling

De Keur kent diverse verbodsbepalingen voor handelingen in het watersysteem. Deze handelingen mogen enkel worden verricht indien een waterwetvergunning is verleend, of indien wordt voldaan aan algemene regels. Uit de kaarten behorende bij de Keur Waterschap De Dommel 2015 (partiële herziening juni 2023) volgt dat het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied Natura 2000. Het invloedsgebied Natura 2000 betreft een zeer ruim gebied en omvat grote delen van Brabant. Dit zijn de gebieden rond Natura 2000-gebieden waar significante effecten van de verruiming van agrarische grondwateronttrekking niet kan worden uitgesloten. Voorliggend initiatief betreft geen grondwateronttrekking. Derhalve is de ligging binnen dit invloedsgebied niet relevant voor het initiatief.

Daarnaast is een gedeelte van het plangebied gelegen binnen een attentiegebied. Voor de beschermde gebieden die in de keur zijn aangewezen, inclusief attentiegebieden, geldt voor zowel het grondwater- als het oppervlaktewaterstelsel een strikt beschermingsbeleid conform het provinciaal beleid (Provinciaal Milieu- en



Waterplan). Dit betekent dat alle ingrepen in dergelijke gebieden in beginsel vergunningplichtig blijven, met daaraan gekoppeld een terughoudend en stringent vergunningenbeleid. Gelet op de herbegrenzing van de Attentiezone waterhuishouding (zie paragraaf 3.3.2) zal het plangebied echter bij vaststelling van het bestemmingsplan niet meer binnen dit attentiegebied gelegen zijn.



Uitsnede keurkaart Waterschap De Dommel met het plangebied aangeduid met rode contour. Bron: wdedommel.nl, 2023.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient onderzocht te worden hoe in het toekomstige plan op een duurzame wijze kan worden omgegaan met hemelwater. Hierbij speelt vasthouden, bergen en afvoeren van water in eigen gebied een belangrijke rol. Wanneer voor bouwplannen een bestemmingsplanwijziging nodig is, zal als een verplicht onderdeel van een ruimtelijk plan of besluit, een waterparagraaf opgenomen moeten worden. De waterparagraaf beschrijft de invloed van het plan op het watersysteem en geeft aan welke eisen het watersysteem aan het besluit of plan oplegt. Daarnaast worden de waterhuishoudkundige consequenties van het plan of besluit hierin meegenomen en omvat het op basis van de gemaakte afwegingen een wateradvies. Ten behoeve van de waterparagraaf voor onderhavige ontwikkeling is door De Roever Omgevingsadvies een watertoets uitgevoerd om inzichtelijk te maken op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders, evenals de uitgangspunten en ontwerpgrondslagen voor het plan. Rapportage hiervan is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd. Uit deze watertoets volgt dat onderhavige ontwikkeling tot gevolg heeft dat het verhard oppervlak toeneemt met circa 260 m<sup>2</sup>. Gezien er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden stelt het bevoegd gezag dat dit op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden en er eveneens compenserende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd.

De vereiste compensatie wordt berekend door het toekomstige verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m<sup>3</sup>). De benodigde compensatie bedraagt 256 m<sup>3</sup> (4.260 m<sup>2</sup> x 0,06). Geadviseerd wordt invulling te geven aan de bergingseis door met grindkoffers of infiltratiekragen te werken i.c.m. een IT-rioolstelsel. De plaatselijke GHG (1,4-1,8 m-mv) maakt de aanleg van dergelijke voorzieningen mogelijk. Door het aanleggen van bovengenoemde





voorzieningen wordt invulling gegeven aan de bergingseisen van het waterschap en de gemeente Waalre en is er sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. De technische invulling van de bergingseis dient in de verdere planvorming nader uitgewerkt worden (bij de aanvraag omgevingsvergunning). Verkend wordt om schoon hemelwater aan de randen van het plangebied op te vangen, o.a. in een aan te leggen bosstrook ten noorden van het plangebied.

Om tot slot verdere invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, kan tijdens de uitvoerfase rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitlogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de waterhuishouding binnen het plangebied wordt gerespecteerd. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die toeziet dat er voldoende waterberging gerealiseerd wordt.

## 4.4 Cultuurhistorie

### Toetsingskader

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 wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. 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.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

### Beoordeling

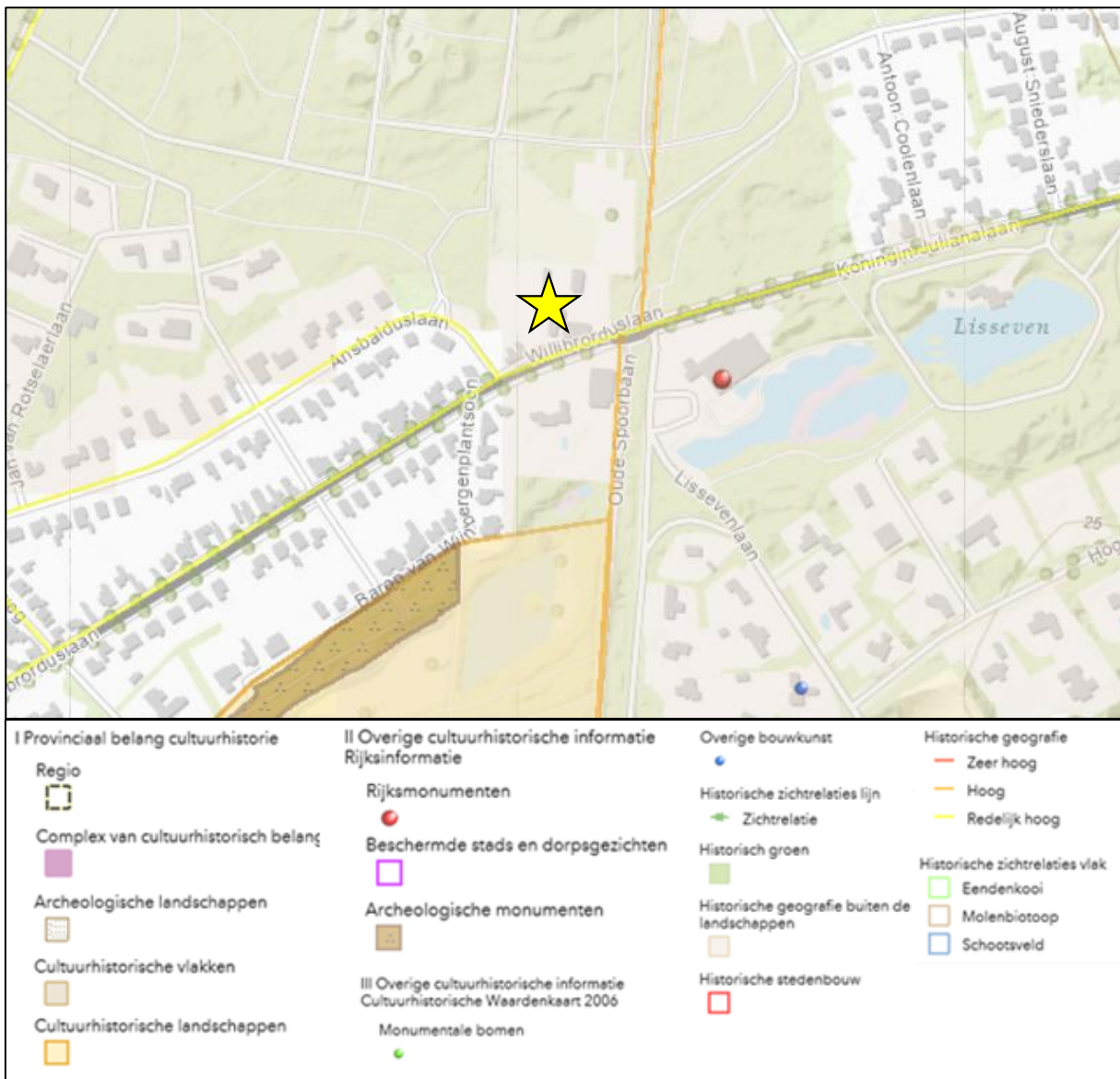
Uit de provinciale cultuurhistorische waardenkaart volgt dat het plangebied is gelegen binnen de regio van provinciaal cultuurhistorisch belang 'Kempen'. De Kempen betreft een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. De voornaamste ontwikkelstrategie betreft hier het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio en de cultuurhistorische waarden van de Kempen in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Gezien de aard en omvang van onderhavig planvoornemen wordt geen afbreuk gedaan aan de bestaande waarden binnen deze regio van provinciaal cultuurhistorisch belang. Ook kent het initiatief niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld, behouden of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van regionale ambities.



Overigens worden de Willibrorduslaan en de Ansbalduslaan in het kader van historische geografie aangeduid als lijnelementen van redelijk hoge waarde. De Oude Spoorbaan wordt aangeduid als lijnelement van hoge waarde. Onderhavig voornemen leidt echter niet tot een wijziging van deze lijnelementen en doet derhalve geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde ervan.

## Conclusie

Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant met het plangebied globaal aangeduid met een gele ster.

## 4.5 Archeologie

### Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in



de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.



*Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Waalre met het plangebied aangeduid met rode contour.*

### Beoordeling

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Waalre is het plangebied gelegen in een zone met een hoge archeologische verwachting. Het beleid hierbij schrijft voor dat er bij bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm -mv een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Deze voorschriften zijn verankerd in het bestemmingsplan "Waalre", zoals vastgesteld d.d. 25 juni 2013. De vrijstellingsgrenzen zullen als gevolg van onderhavig planvoornemen overschreden worden, waardoor een archeologische onderbouwing met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden verplicht is conform het vigerend beleid.

Derhalve is in maart 2022 door RAAP Archeologisch Adviesbureau een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage





8 bij deze toelichting. Uit het onderzoek volgt dat er sprake was van een hoge verwachting voor vindplaatsen (kampementen) van jager verzamelaars, en een middelhoge verwachting voor vindplaatsen (huisplaatsen, nederzettingen, infrastructuur, landbouw en begravingen) van landbouwers. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek dient de gespecificeerde archeologische verwachting echter bijgesteld te worden naar een lage verwachting voor vindplaatsen uit alle periodes. Vanwege de zwaar verstoorde bodem wordt verder archeologisch onderzoek derhalve niet zinvol geacht.

Het selectieadvies luidt dat met het archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek de archeologische verwachtingswaarde in voldoende mate is aangetoond. De oorspronkelijke bodemopbouw is verdwenen mogelijk als gevolg van de ontginning en daarna ophoging van het plangebied. Als gevolg hiervan wordt kans klein geacht dat er intacte archeologische vindplaatsen aanwezig zijn in het plangebied. De archeologische verwachtingswaarde kan daarom worden bijgesteld naar laag.

De aanwezigheid van archeologische resten kan nooit geheel worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek. Mochten er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan dient men dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Waalre te melden (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11).

## Conclusie

Met het uitgevoerde archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek zijn de archeologische verwachtingen binnen het plangebied duidelijk in kaart gebracht. De archeologische verwachtingswaarde wordt bijgesteld naar laag. Nader archeologisch onderzoek wordt niet zinvol geacht.

## 4.6 Ecologie

### 4.6.1 Natuurgebieden

#### Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

#### Beoordeling

In het kader van onderhavige ontwikkeling is in maart 2022 door Blom Ecologie een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De quickscan Wet natuurbescherming heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermd status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Brabant. Rapportage van de quickscan Wet natuurbescherming is als bijlage 9 gevoegd bij deze toelichting.



Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming blijkt dat het plangebied geen deel uit maakt van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux', bevindt zich op circa 1,5 kilometer afstand ten oosten van het plangebied. Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden. Onderzoek ten aanzien van stikstofdepositie wordt derhalve noodzakelijk geacht. Op het aspect stikstof wordt in navolgende paragraaf ingegaan.

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Brabant. Een deel van de westzijde van het plangebied grenst aan het Natuurnetwerk Brabant. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Brabant geldt dat externe werking (o.a. geluid, licht of betreding) een toetsingskader biedt. Op voorhand zijn negatieve effecten wegens de beoogde ruimtelijke ingreep op het Natuurnetwerk Brabant niet uit te sluiten. Om vast te stellen of de beoogde ruimtelijke ingreep leidt tot significant negatieve effecten op het Natuurnetwerk Brabant dient een 'nee, tenzij-toets' uitgevoerd te worden.

Een deel van de noordwestzijde van het plangebied is gelegen in de Groenblauwe mantel. De ontwikkeling van nieuwe intensieve functies, zoals stedelijke ontwikkeling passen minder bij het karakter van de Groenblauwe mantel. Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel soms aanvullende regels voor de ontwikkeling van die functies. In het deel van het plangebied dat tot de Groenblauwe mantel behoort worden circa 4 woningen gerealiseerd. De beoogde ruimtelijke ingreep betreft een nieuwe intensieve functie ten opzichte van de huidige functie. Mogelijke negatieve effecten en benodigde maatregelen betreffende de Groenblauwe mantel dienen middels een Toets Groenblauwe mantel vastgesteld te worden.

De effecten van de beoogde ruimtelijke ingreep op het Natuurnetwerk Brabant en de Groenblauwe mantel zijn in juli 2023 door Blom Ecologie inzichtelijk gemaakt door middel van een 'nee, tenzij-toets' en een Toets Groenblauwe mantel. Rapportage hiervan is als bijlage 10 gevoegd bij deze toelichting.

Uit de toetsing aan het NNB-beleid volgt dat het Natuurnetwerk Brabant grenzend aan het plangebied bestaat uit droog bos met productie (N16.03). De natuurwaarde van dit beheertype wordt met name bepaald door de aanwezigheid van structuur en kwalificerende broedvogels. Gezien de beoogde ontwikkeling niet plaatsvindt binnen het NNB, is er van aantasting van structuur(elementen) binnen het NNB geen sprake. Verstoringen ten aanzien van broedvogels leiden in de gebruiksfase, gezien de huidige aanwezigheid van andere verstoringfactoren aan de rand van het NNB en de realisatie van tuinen welke een bufferend effect hebben, niet tot aantasting van de natuurwaarde van het NNB-gebied. De sloop- en bouwwerkzaamheden leiden mogelijk tot verstoring van gekwalificeerde broedvogels. Indien enkele maatregelen worden opgevolgd is er echter geen sprake van verstoring en aantasting van de natuurkwaliteit van het NNB-gebied.

Binnen het NNB zijn geen (graaf)werkzaamheden beoogd. Derhalve is er geen sprake van aantasting van de geomorfologische processen en omstandigheden binnen het NNB. Binnen de beoogde ontwikkeling worden geen oppervlaktewateren gedempt. Het plangebied is in de huidige situatie reeds deel verhard, er wordt geen toenemende wateraanvoer verwacht binnen het NNB. De waterhuishouding binnen het NNB wordt ten gevolge van de beoogde ingreep niet aangetast. Gelet op de aard van de ontwikkeling kan extreme vervuiling van bodem, water en lucht uitgesloten worden. De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van de kwaliteit van bodem, water en lucht. Rond het NNB-gebied aangrenzend aan het plangebied is reeds sprake van verstoring in het kader van rust, mate van stilte en donkerte. De realisatie van de woonwijk resulteert niet in een significante toename van deze aantasting. Gezien er geen werkzaamheden zijn beoogd binnen het NNB, is er geen sprake van de aantasting van openheid van het NNB. Er zijn geen werkzaamheden beoogd binnen het NNB. Derhalve is er geen sprake van aantasting van de landschapsstructuur van het NNB. Op en direct aangrenzend aan het plangebied staan op dit



moment al meerdere woningen. De te realiseren woonwijk zal derhalve niet zorgen voor een aantasting van de belevingswaarde van het NNB.

Te treffen maatregelen:

- Grove verstoringen (o.a. heiwerkzaamheden) welke plaatsvinden tijdens de sloop- en bouwfase dienen uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen van de kwalificerende broedvogels c.q. buiten de periode 1 maart t/m 31 augustus.
- Bij voorkeur dient gebruik gemaakt te worden van schroefpalen in plaats van heipalen.
- Om lichtverstoring tijdens de bouwfase te minimaliseren mag verlichting niet gericht worden op het NNB-gebied.
- In de woonwijk dient gebruik gemaakt te worden van vleermuisvriendelijke verlichting; verlichting met neerwaartse lichtbundels, eventueel met convergerende armaturen. Dit om lichtverstrooiing te voorkomen.

Uit de Toets Groenblauwe mantel volgt dat het planvoornemen geen significante invloed heeft op de ecologische waarden en kenmerken van de Groenblauwe Mantel. De beoogde ingreep leidt tot behoud en versterking van de ecologische kenmerken en waarden en landschappelijke waarden van het Groenblauwe mantel gebied wegens de realisatie van verscheidene groenstructuren en het gebruik van vleermuisvriendelijke verlichting. Er zijn geen compensatiestappen of beperkende maatregelen benodigd vanuit de Groenblauwe mantel.

## Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde natuurgebieden.

### 4.6.2 Stikstof Toetsingskader

Natura 2000-gebieden zijn beschermd krachtens Europese regelgeving. De bescherming is opgenomen in de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming). Aangetoond dient te worden dat met zekerheid geen significant negatieve effecten op dit gebied optreden als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. Alleen indien geen sprake is van een significant negatief effect kan een project doorgang vinden. Voor een groot aantal potentiële effecten kan worden beredeneerd dat geen sprake is van een significant negatief effect. Voor het aspect stikstofdepositie kan dit echter niet op voorhand worden gesteld. Derhalve dient aan de hand van een berekening met het programma AERIUS de exacte mate van stikstofdepositie te worden bepaald.

## Beoordeling

Door De Roever Omgevingsadvies is voor onderhavige ontwikkeling een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 11. Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daarmee geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

## Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

### 4.6.3 Flora en fauna Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om



handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijk voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

### Beoordeling

In het kader van onderhavige ontwikkeling is in maart 2022 door Blom Ecologie een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De quickscan Wet natuurbescherming heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Brabant. Rapportage van de quickscan Wet natuurbescherming is als bijlage 9 gevoegd bij deze toelichting.

Uit de quickscan volgt dat het plangebied mogelijk een essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de bunzing, hermelijn, wezel, vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Uit het aanvullende onderzoek naar de huismus, gierzwaluw, vleermuizen en kleine marterachtigen volgt dat er een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is vastgesteld binnen het plangebied. Rapportage van dit vervolgonderzoek is als bijlage 12 opgenomen bij deze toelichting. Gezien deze verblijfplaats als gevolg van onderhavige ontwikkeling wordt weggenomen dient er voor de start van de werkzaamheden een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteiten voorhanden te zijn. Vanuit de overige soortgroepen volgen op basis van het onderzoek geen belemmeringen.

De bescherming van houtopstanden conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat. In de beoogde ruimtelijke ingreep zijn kapwerkzaamheden voorzien aan zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers en struiken met een oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> of meer. Echter is het plangebied gelegen binnen de bebouwde kom van Waalre en zijn de houtopstanden gelegen op erven en in tuinen. Een meldingsplicht in het kader van Wnb is derhalve niet noodzakelijk.

Ten behoeve van de bestaande zomereik (*Quercus robur*) binnen het plangebied is door Cobra Groeninzicht een bomeneffectanalyse (BEA) uitgevoerd. Rapportage hiervan is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. Deze boom is het behouden waard vanwege de actuele boomkwaliteit en de baten die de boom oplevert voor zijn omgeving. Bij de uitwerking van het planontwerp is derhalve rekening gehouden met het duurzaam behoud van de boom als uitgangspunt. In een nog op te stellen boombeschermingsplan 'Goedgekeurd Werkplan' dienen de voorschriften en aanbevelingen uit de bomeneffectanalyse verder uitgewerkt te worden. Op de verbeelding en in de planregels van onderhavig bestemmingsplan is bescherming van de boom gewaarborgd.



## Conclusie

Voor de uitvoering van de ingreep is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig. Overtreding van de Wet natuurbescherming wordt daarmee voorkomen. De voorgenomen ontwikkeling wordt uitvoerbaar geacht.

## 4.7 Wegverkeerslawaaï

### Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

### Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de Willibrorduslaan en Koningin Julianalaan. Omdat door middel van onderhavig bestemmingsplan nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt, is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader. Rapportage van het akoestisch onderzoek is als bijlage gevoegd bij deze toelichting.

Uit de berekeningen volgt dat de geluidsbelasting vanwege de Willibrorduslaan op zijn hoogst 59 dB bedraagt ter plaatse de zuidgevel van de beoogde woningen langs de Willibrorduslaan. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De geluidbelasting vanwege de Koningin Julianalaan bedraagt op zijn hoogst 44 dB ter plaatse de oostelijke woningen aan de oostzijde. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hier niet overschreden.

Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden voor de Willibrorduslaan zal een hogere waarde nodig zijn voor de realisatie van het plan. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Op basis van het akoestisch onderzoek kan worden gesteld dat het gemeentelijk beleid geen belemmering vormt voor



het aanvragen van een hogere waarde voor onderhavige ontwikkeling. Alle beschikken woningen over een geluidluwe gevel.

Met het oog op een acceptabel verblijfsklimaat (binnenniveau) wordt uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting, inclusief wegen in een 30 km/uur zone. De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 64 dB ter plaatse van de zuidgevel van de woningen aan de Willibroduslaan. De vereiste karakteristieke geluidwering  $G_{a;k}$  bedraagt dan ten hoogste  $64 - 33 = 31$  dB (standaardeis uit het bouwbesluit).

Overwogen wordt dat alle vrijstaande woningen een gezamenlijke geluidluwe buitenruimte en geluidluwe gevels hebben. Daarnaast is de verwachting dat de gevels van de nieuwbouwwoningen voldoende gevelwering zullen hebben om een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen, omdat over het algemeen nieuwbouw aan hoge eisen voor de gevelwering voldoet.

De geluidniveaus ter plaatse van de woningen variëren van 9 tot 64 dB. De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de verblijfsruimten kan evengoed wel als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van het onderzoek wordt gesteld dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

## Conclusie

Geluid afkomstig van wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de beoogde woningen in het plangebied.

## 4.8 Bedrijven en milieuzonering

### Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

### Beoordeling

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het onderhavige plangebied wordt conform de VNG systematiek voor bedrijven en milieuzonering als gemengd gebied getypeerd. Het plangebied wordt naast woningen immers ook omgeven door maatschappelijke functies en horeca, waarmee sprake is van functiemenging van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd, én is het plangebied direct gelegen langs de hoofdinfrastructuur. Richtafstanden tot het plangebied kunnen derhalve met één afstandstrap verlaagd worden.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van omliggende functies een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald. De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven in navolgende tabel. Het betreft de richtafstanden in een gemengd gebied behorend bij de maximale planologische mogelijkheden per locatie.



Bestemming	Locatie	Max. milieucategorie	Richtwaarde VNG (gemengd gebied)	Afstand tot plangebied
Maatschappelijk	Boerenbondterrein	2	10 meter	0 meter
Horeca	Willibrorduslaan 137A	1	0 meter	0 meter

Zoals blijkt uit de tabel kan niet aan alle richtafstanden worden voldaan. Het betreft de richtafstand tot de gronden voorzien van een maatschappelijke bestemming direct ten noorden van het plangebied. Het vigerende bestemmingsplan staat op deze locatie maatschappelijke functies toe met maximale milieucategorie 2, waarvoor in geval van gemengd gebied een richtafstand van 10 meter geldt. De gemeente is echter voornemens dit 'Boerenbondterrein' op korte termijn tot ontwikkeling te brengen ten behoeve van woningbouw. Zodra deze maatschappelijke bestemming een woonbestemming krijgt, zal geen sprake meer zijn van een milieubelastende functie. Daarmee kan gesteld worden dat ter plaatse van het plangebied ten aanzien van de milieubelastende functies in de omgeving er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat door het planvoornemen de belangen van die functies niet worden geschaad.

Gelet op de transformatie van onderhavig plangebied ten behoeve van woningbouw wordt overigens de huidige milieubelastende bedrijfsfunctie verwijderd, wat ten goede komt aan het woon- en leefklimaat van de bestaande omliggende woningen.

### Conclusie

Binnen het plangebied is met betrekking tot milieuzonering een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verzekerd. Onderhavig initiatief belemmert omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering. Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

## 4.9 Driftblootstelling spuitzones

### Toetsingskader

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen gevoelige objecten zoals woningen. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. De richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) hebben geen betrekking op open teelten en zijn dus evenmin bruikbaar (ABRvS 23 september 2009, zaaknummer 200900570/1/R2). Afhankelijk van het soort teelt en of er sprake is van een (water toevoerende) sloot, stelt het Activiteitenbesluit milieubeheer het hanteren van teeltvrije zones verplicht, maar ook hierin zijn geen afstandsnormen voor spuitzones opgenomen.

Weliswaar ontbreekt wetgeving over spuitzones, maar er heeft zich op dit terrein wel jurisprudentie gevormd die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelig object, zoals een woon- en tuinbestemming, in acht moet worden genomen. Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. De in de praktijk gehanteerde vuistregel van 50 meter is indicatief. Het is een afstand die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zonder nadere onderbouwing wordt geaccepteerd (ABRvS 23 september 2009, 200900570/1/R2 & ABRvS 15 februari 2006, 200504921/1), maar dat betekent niet dat een kortere afstand in een bepaalde situatie niet redelijk zou kunnen zijn indien aan die afstand een deugdelijke





motivering ten grondslag is gelegd. Met andere woorden: onder omstandigheden kan van de vuistregel worden afgeweken. Omdat elk geval anders is, dient dit per situatie te worden onderzocht en afgewogen.

#### **Beoordeling en conclusie**

Gezien er in de nabijheid van het plangebied geen agrarische gronden aanwezig zijn waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld, is van afstandsnormen voor spuitzones in onderhavig plan ook geen sprake. Met betrekking tot spuitzones is derhalve een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

### **4.10 Geurhinder en veehouderijen**

#### **Toetsingskader**

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieucontouren te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daardoor getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan zou kunnen worden aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

#### **Beoordeling en conclusie**

Gezien er in de nabijheid van het plangebied geen gronden bevinden waarop veehouderijen zijn gevestigd, is er van afstandsnormen met betrekking tot geur geen sprake. Ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen is een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd. Omgekeerd hindert onderhavig planvoornemen omliggende veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering.

### **4.11 Externe veiligheid**

#### **4.11.1 Inrichtingen en externe veiligheid**

##### **Toetsingskader**

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR). Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Specifiek voor LPG-tankstations is tevens de 'circulaire effectafstanden LPG-tankstations' relevant. Met deze circulaire wordt een handreiking gegeven ten behoeve van de beoordeling van externe veiligheid van LPG-tankstations. Daarbij staat het rekening houden met effectafstanden centraal en wordt aangesloten bij hetgeen geregeld is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). In de circulaire wordt het bevoegd gezag verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen.

#### **Beoordeling**

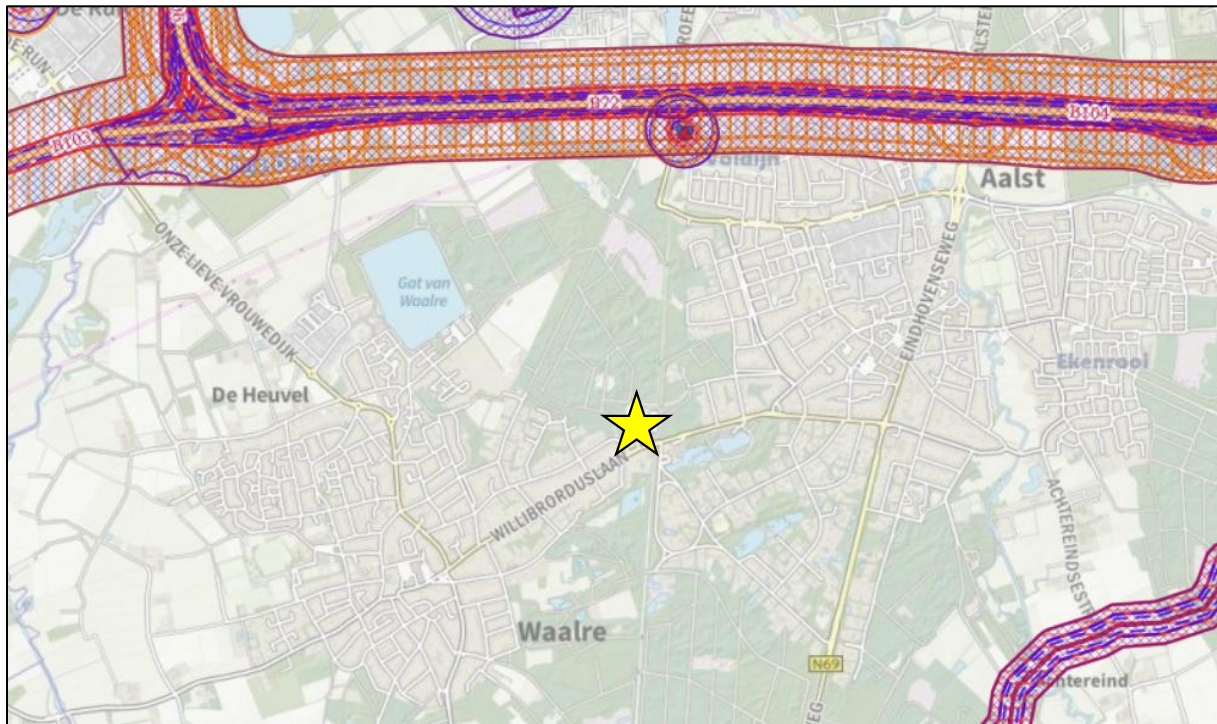
Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de EV Signaleringskaart geraadpleegd. Hieruit volgt dat zich in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen bevinden en er geen sprake is van ligging binnen het invloedsgebied van bedrijven welke vallen onder



Bevi. Gelet hierop zijn er geen gevolgen voor wat betreft externe veiligheid inzake het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### Conclusie

Het aspect inrichtingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



Uitsnede EV Signaleringskaart met het plangebied globaal aangeduid met een gele ster.

#### 4.11.2 Transport en externe veiligheid

##### Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage I van de Regeling Basisnet de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar.

##### Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving risicorelevante transportassen zijn gelegen is de EV Signaleringskaart geraadpleegd. Hieruit volgt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle transportroutes zijn gelegen. De dichtstbijzijnde route ligt op ca. 1,4 km en betreft de Rijksweg A2 ten noorden van het plangebied. Over deze transportroute vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de EV Signaleringskaart is onderhavig plangebied niet gelegen binnen een risicocontour van deze weg. Gelet op de ruime afstand van de transportroute



tot het plangebied vormt de ligging hiervan geen belemmering voor onderhavig voornemen ten aanzien van het plaatsgebonden risico of het groepsrisico.

### Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

#### 4.11.3 Buisleidingen en externe veiligheid

##### Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoording van het groepsrisico van relevante buisleidingen. Binnen de PR  $10^{-6}$  risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de  $10^{-6}$  contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

##### Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de EV Signaleringskaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving geen risicorelevante buisleidingen zijn gelegen. De dichtstbijzijnde buisleidingen liggen op een afstand van circa 1,6 kilometer ten zuiden van het plangebied en betreffen de aardgasleidingen Z-511-01 en Z-511-06. Gelet op de ruime afstand van deze buisleidingen tot het plangebied vormt de ligging van de leidingen geen belemmering voor onderhavig voornemen.

### Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

#### 4.12 Luchtkwaliteit

##### Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht. De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ), fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ ), benzeen ( $\text{C}_6\text{H}_6$ ), zwaveldioxide ( $\text{SO}_2$ ), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor  $\text{PM}_{10}$  geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Het 24-uursgemiddelde van  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor  $\text{NO}_2$  geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Het 24-uursgemiddelde van  $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$  mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.



Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening 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;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

### Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 23 woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg is de Willibrorduslaan direct naast het plangebied. Uit het CIMLK volgt dat in 2022 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg onder de grenswaarden lagen. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Concentraties	µg/m <sup>3</sup>
NO <sub>2</sub>	17,0223
PM10	17,7464
PM2,5	10,4721

Indicatie luchtkwaliteit ter plaatse van de Willibrorduslaan te Waalre (Receptor wegverkeer: 17269410\_31084).

Bron: CIMLK, 2023.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.



### 4.13 Kabels en leidingen

#### Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer<sup>1</sup>.

1. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
2. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
3. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
4. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
5. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken<sup>2</sup>.

#### Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

#### Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

### 4.14 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

#### Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Als uitgangspunt gelden voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
- Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een

<sup>1</sup> 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

<sup>2</sup> Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.



kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

### Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van de realisatie van 23 woningen. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Het bouwen van woningen komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 23 woningen en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. Op basis van een separate aanmeldnotitie heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, bijgevoegd als bijlage 15 bij onderhavige toelichting. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER. Op 12 december 2023 is door B&W, als onderdeel van het besluit op het ontwerp bestemmingsplan, formeel besloten om geen milieueffectrapportage op te stellen gezien de vormvrije m.e.r. beoordeling.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

### Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Interim omgevingsverordening. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.







## 5 Juridische plantoelichting

### 5.1 Inleiding

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 de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het 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 regels 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 regels 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 Regels

#### Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

##### Artikel 1 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.

##### Artikel 2 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'

### Artikel 3 Groen

De structurele groenvoorzieningen zijn bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn tevens voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan. Er zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan. De hoogte en oppervlakte zijn in de regels weergegeven. Daarnaast zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarvoor in de regels maximale hoogtes zijn weergegeven.

### Artikel 4 Horeca

Deze gronden zijn bestemd voor horecavoorzieningen (enkel in de categorie 1 en 2), wonen (enkel op de verdieping) en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het aantal wooneenheden mag niet meer dan 1 bedragen.

### Artikel 5 Verkeer

Alle ontsluitingswegen in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn naast de verkeersfunctie tevens groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden toegestaan, alsmede nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Ter behoeve van de bestaande zomereik is de aanduiding 'waardevolle boom' opgenomen.

Kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede gebouwen ten behoeve van voorziening van openbaar nut met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

### Artikel 6 Wonen

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' is de realisatie van en het wonen in grondgebonden woningen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Wonen' is wonen de hoofdfunctie. Op de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan, is de aanduiding 'bouwvlak' opgenomen waarbinnen de woningen mogen worden gerealiseerd. Het maximum aantal wooneenheden is in de regels aangegeven. In de regels worden eisen gesteld aan onder meer de bouwhoogte en andere maximale afmetingen van hoofd- en bijgebouwen. Voor erfafscheidingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden afwijkende regels en hoogtematen.

Om te waarborgen dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied is een parkeerregeling opgenomen. Ten behoeve van voldoende waterberging is een voorwaardelijke verplichting opgesteld die ziet op het realiseren en in stand houden van een waterhuishoudkundige voorziening.

## Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

### Artikel 7 Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel zorgt ervoor dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

### Artikel 8 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat, in aanvulling op de bouwregels die gelden voor de specifieke enkelbestemming, de regels voor ondergeschikte bouwdelen.

### Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die ziet op het juridisch borgen van het realiseren en in stand houden van het landschappelijk inpassingsplan als bedoeld voor de kwaliteitsverbetering van het landschap.



#### Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bevat regels ten aanzien van de bescherming van de ondergrondse groeiplaats van de ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' aanwezige boom (zomereik).

#### Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden de mogelijkheid om, onder voorwaarden, af te wijken van de voorgeschreven maatvoeringseisen.

### **Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'**

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

#### Artikel 12 Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

#### Artikel 13 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Willibrorduslaan 133-137b Waalre'.





## 6 Economische uitvoerbaarheid

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

### 6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van één of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

### 6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van 23 woningen. Derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. Initiatiefnemer sluit met de gemeente Waalre een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.





## 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Omgevingsdialoog

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden, zodat omwonenden en andere belanghebbenden tijdens de planvorming betrokken zijn. Het verslag van de gevoerde omgevingsdialoog is als bijlage 16 opgenomen bij onderhavige toelichting.

### 7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen voor een inspraakperiode van zes weken. Dit inspraakmoment maakt geen onderdeel uit van de 'formele' procedure uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Uit de vooroverlegreacties volgt dat het waterschap op hoofdlijnen akkoord kan gaan als:

- Bij de omgevingsvergunning nog de nadere details worden uitgewerkt;
- Er invulling wordt gegeven aan de voorwaardelijke verplichting waterberging voor nieuw verhard oppervlak zoals staat in de regels;
- Er een goede waterhuishoudkundige voorziening komt te liggen die ook gaat werken;
- De noodoverloop en leegloopvoorzieningen niet in op het gemengd rioolstelsel komt.

Vanuit de VRZOB is als vooroverlegreactie ontvangen:

Volgens de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening is bij dit plan de bluswatervoorziening voldoende, met inachtneming van de huidige posities en debietleveringen van de ondergrondse brandkranen in de omgeving. In de nieuwe regels over bluswatervoorziening net iets andere richtlijnen opgenomen. Een doodlopende route tot 80m1 is toegestaan mits de wegbreedte minimaal 4.50m1 bedraagt en er een keermogelijkheid aanwezig is. Deze route inclusief keermogelijkheid moet dan ook nog aan de volgende eisen voldoen:

- De weg is geschikt voor voertuigen met een totaal gewicht van tenminste 30 ton
- De minimale doorgangshoogte bedraagt 4.20m1
- De minimale wegbreedte bedraagt 4.50m1
- De minimale buitenbochtstraal bedraagt 10m1
- De maximale binnenbochtstraal bedraagt te minste 4.50m1 minder dan de buitenbochtstraal

Wat eventueel mogelijk zou zijn zonder een keerlus toe te passen is dat de rijbaan een minimale breedte van 5 meter krijgt. "Bestaat er geen keermogelijkheid zoals in situatie 4 (keerlus), dan is er minimaal 5 meter wegbreedte nodig. Ook hier geldt een maximale lengte van 80 meter. Bij een wegbreedte van minimaal 5 meter kunnen blusvoertuigen elkaar passeren. Daarbij is 80 meter nog een acceptabele afstand om achteruit terug te rijden." Kijk je naar het risicoprofiel van het plan (een aantal woningen en voor de rest geen spannende issues) dan kun je zeggen dat het plan zoals ze het nu voor ogen hebben geen tot weinig problemen op zou leveren voor hulpdiensten bij een eventueel incident.

De vooroverlegreactie vanuit de provincie Noord-Brabant is tot slot behandeld in de zienswijzennota (zie paragraaf 7.3).





### 7.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is, conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Binnen de gestelde periode zijn 3 zienswijzen binnengekomen. De ingebrachte zienswijzen, evenals de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpplan en de ambtshalve wijzigingen, zijn behandeld in de Nota van zienswijzen, zoals opgenomen in bijlage 16. Bovendien is de stikstofdepositieberekening (bijlage 11) geactualiseerd op basis van het gewijzigde ontwerp en de meest recente versie van de Aeries-calculator. De uitkomsten blijven ongewijzigd, er volgen geen belemmeringen ten aanzien van stikstof.

### 7.4 Vaststelling

Na de periode van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan kan het bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.





## Bijlage 1 Toelichting landschappelijke inpassing



## Bijlage 2 Berekening kwaliteitsverbetering



## Bijlage 3 Beeldkwaliteitplan



## Bijlage 4 Bodemonderzoek



## Bijlage 5 Asbestinventarisatie





## **Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek en asbest-in- grondonderzoek**



## Bijlage 7 Watertoets



## Bijlage 8 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek



## Bijlage 9 Quicksan Wet Natuurbescherming



## Bijlage 10 Toets NNB en Groenblauwe Mantel



## Bijlage 11 Stikstofdepositieberekening



## Bijlage 12 Aanvullend onderzoek ecologie





## Bijlage 13 Boomeffectanalyse



## Bijlage 14 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï



## Bijlage 15 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling



## Bijlage 16 Verslag omgevingsdialoog



## Bijlage 17 Nota van zienswijzen

