

## **Tuinen Oliemolen**

## Inhoudsopgave

### Toelichting

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Situering plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>8</b>
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
<b>Hoofdstuk 3 Beleid</b>	<b>11</b>
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk 4 Planologische en milieuhygiënische aspecten</b>	<b>18</b>
4.1 MER beoordeling	18
4.2 Bodem	18
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.4 Water	20
4.5 Geluid	21
4.6 Luchtkwaliteit	21
4.7 Bedrijven en milieuzonering	22
4.8 Externe veiligheid	23
4.9 Flora en fauna	24
4.10 Kabels en Leidingen	24
<b>Hoofdstuk 5 Juridische aspecten</b>	<b>25</b>
5.1 Het juridische plan	25
5.2 Opzet van de regels	25
5.3 Beschrijving per bestemming	25
<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>27</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	27
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

### Bijlagen bij de toelichting

<b>Bijlage 1</b>	<b>Specificatie Rood-met-Groen</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Verkennend bodemonderzoek</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Quickscan flora en fauna</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Nota van beantwoording zienswijzen</b>

## bestemmingsplan Tuinen Oliemolen

## **Hoofdstuk 1     Inleiding**

### **1.1     Aanleiding en doel**

Ten westen van Waalre wordt tussen de Dreefstraat en Molenstraat woonbuurt De Smaragd gebouwd. Er worden 42 nieuwe woningen gebouwd, waaronder 16 Ruimte-voor-Ruimte woningen. De straat binnen dit nieuwe woongebied heet Oliemolen.

Grenzend aan het plangebied van het bestemmingsplan, waarin De Smaragd mogelijk is gemaakt, ligt -tussen de percelen Dreefstraat 51 (bos) en Molenstraat 48 (bedrijf)- een strook grond die is aangekocht door de eigenaren van de bouwkavels langs de westelijke rand van het nieuwe woongebied. Zij hebben de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het toekennen van een tuinbestemming aan deze gronden, zodat de gronden in gebruik kunnen worden genomen als achtertuin bij hun woning.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' laat het gebruik van de gronden als achtertuin niet toe. In februari 2019 heeft de gemeente Waalre een positief besluit genomen over het verzoek om de bestemming van de betreffende percelen (kadastraal bekend Gemeente Waalre Sectie E 5975, 5976 en 5977; hierna plangebied en rood omlijnd op de opgenomen afbeeldingen) te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Tuin'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

### **1.2     Situering plangebied**

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt ten westen van Waalre en grenst aan de in ontwikkeling zijnde woningbouwlocatie De Smaragd tussen de Molenstraat en Dreefstraat en gedeeltelijk aan het bedrijfsp perceel Molenstraat 48.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Waalre



Afbeelding 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied



Afbeelding 1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied t.o.v. woonbuurt De Smaragd

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

De genoemde percelen liggen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre', zoals vastgesteld door de gemeente Waalre op 4 september 2018. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch'. Daarnaast geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

Voor de aangrenzende gronden is op 22 november 2016 het bestemmingsplan 'Molenstraat - Dreefstraat' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van de nieuwe woonbuurt De Smaragd mogelijk. Omdat hierin voor de achterste perceelsgrenzen van de te vergoten bouwkavels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor de aanleg en instandhouding van hagen in overeenstemming met het landschappelijk inrichtingsplan, is deze strook met de aanduiding 'groen' opgenomen binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

Op afbeelding 1.4 is de ligging van het plangebied binnen en ten opzichte van het aangrenzende vigerende bestemmingsplan goed te zien.



*Afbeelding 1.4 Uitsnede geldende bestemmingsplannen van [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) met links het bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' en rechts het bestemmingsplan 'Molenstraat - Dreefstraat'*

## 1.4 Leeswijzer

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

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

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

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

De woonstraat Oliemolen is aangelegd en een groot aantal woningen is in aanbouw of zelfs al bewoond.

Aan de noordzijde is een bosperceel (Dreefstraat 51) gelegen en aan de oost- en zuidzijde zijn bouwkvavels aanwezig (zie afbeelding 1.3). Aan de westzijde grenst het plangebied aan het bedrijfsperceel Molenstraat 48 en aan een perceel met een agrarisch bestemming (zie afbeelding 1.4).

Momenteel bestaat het plangebied uit onbebouwd grasland. Op de percelen die aan de westkant aan het plangebied grenzen, staan hoge bomen met onderbeplanting. Op afbeelding 1.2 en onderstaande beelden is dit duidelijk te zien. Er is hierdoor geen sprake van zicht op het aangrenzende buitengebied.



*3D overzicht (www.google.maps.nl) huidige situatie*





*Zicht op de perceelsgrens van het aangrenzende bedrijfsperceel*



*Zicht op de perceelsgrens van het aangrenzende agrarische perceel*

## **2.2 Toekomstige situatie**

De herbestemming van het plangebied is geen op zichzelf staande ontwikkeling maar dient in samenhang met de aangrenzende woningbouwontwikkeling te worden gezien (zie ook afbeeldingen in hoofdstuk 1). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een vergroting van (bestaande) bouwkavels aan de Oliemolen binnen de woonbuurt De Smaragd. Het plangebied zal worden gebruikt als achtertuinen.

### *Toegestane bebouwing*

Binnen het plangebied zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde en niet overdekte zwembaden toegestaan. De bouwhoogte mag voor erfafscheiding niet meer dan 2 meter zijn, en maximaal 2,5 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals speeltoestellen.

Bij de bouw van een niet overdekt zwembad dient een afstand van minimaal 2 meter uit de perceelsgrens te worden aangehouden. De maximaal toegestane omvang van het zwembad is gekoppeld aan de grootte van het totale bouwperceel. De oppervlakte van een niet overdekte zwembad mag maximaal 10% van het bouwperceel en niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen.

### *Landschappelijke inpassing*

Voor de vereiste landschappelijke inpassing is een inrichtingsplan (zie afbeelding) opgesteld. Dit inrichtingsplan voorziet op de nieuwe achterste perceelsgrenzen van de achtertuinen in de aanleg van een houtwal met bomen (breedte 5 meter) en een hagenstructuur, in overeenstemming met het Inrichtingsplan De Smaragd (zie ook afbeelding 1.3). Op de onderlinge perceelsgrenzen zal eveneens een houtwal met beukenhaag worden aangelegd.

Deze landschappelijke inpassing (de aanleg en instandhouding) is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.



### *Verkeer en parkeren*

De verkeers- en parkeersituatie binnen de woonbuurt De Smaragd en directe omgeving wijzigt door de vergroting van de bestaande bouwkevels niet.

## Hoofdstuk 3    **Beleid**

### 3.1    **Rijksbeleid**

#### 3.1.1    **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De minister van Infrastructuur & Milieu heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft het Rijk haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop het Rijk hiermee om zal gaan. De SVIR richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk investeert daar waar de nationale economie het meest gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports, inclusief de achterlandverbindingen. De SVIR formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken;
- Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

#### *Relevantie voor het plangebied*

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten uit de SVIR zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven.

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

#### 3.1.2    **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte compleet.

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

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

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

#### *Relevantie voor het plangebied*

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

### **3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis bij het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Eerst dient te worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. In onderhavige situatie wordt alleen de vergroting van bestaande bouwkavels mogelijk gemaakt. De herbestemming van de gronden binnen het plangebied van voorliggende bestemmingsplan is geen (op zichzelf staande) nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is derhalve niet nodig.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Enkele inhoudelijke wijzigingen zijn echter wel aangebracht. Op hoofdlijnen gaat het om:

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

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

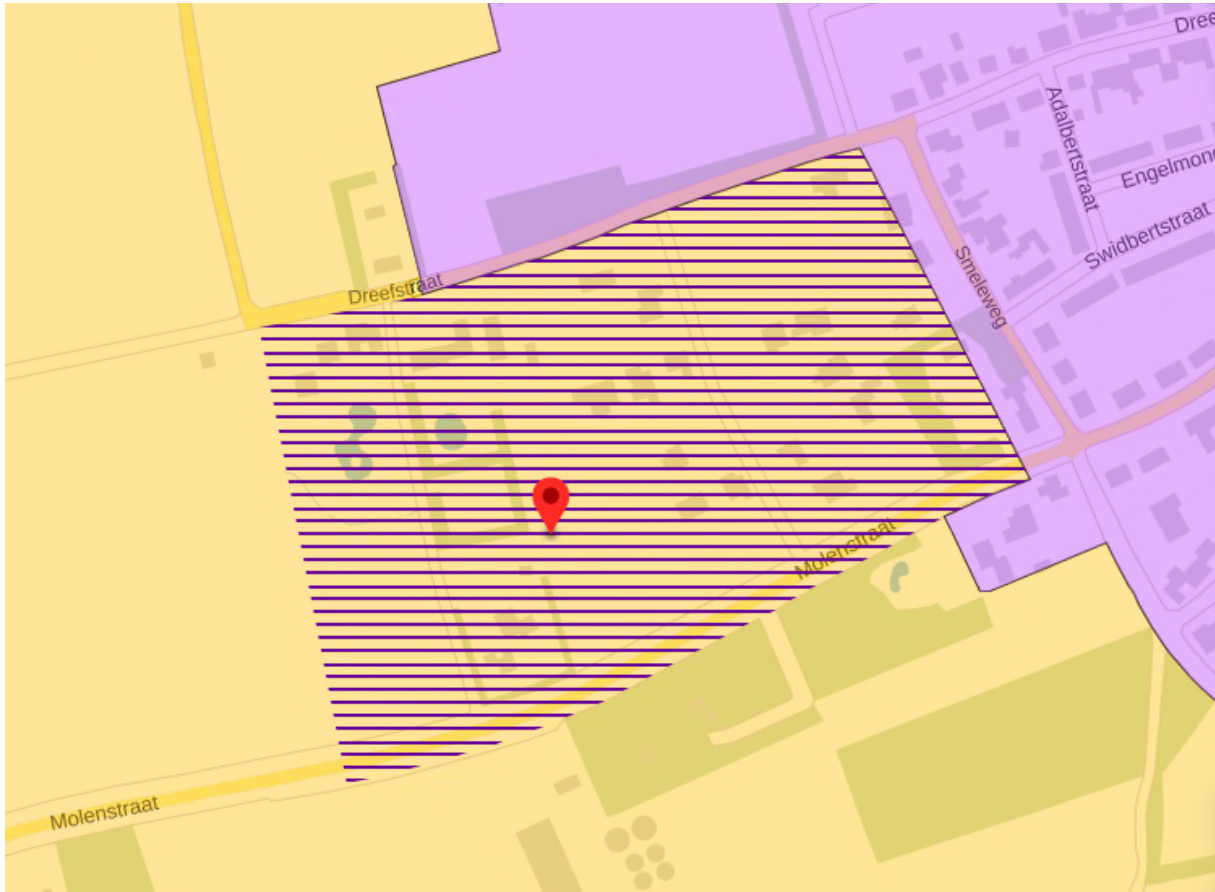
De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die wordt bepaald door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Op de kaart bij de omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in Stedelijk en Landelijk gebied. Als er vanuit kwaliteit of kwantiteit nieuw ruimtebeslag nodig is voor stedelijke ontwikkelingen dan is dat (onder voorwaarden) mogelijk binnen de gebieden die zijn aangeduid als 'Verstedelijking

afweegbaar'. Deze gebieden waren reeds in het verleden (2004) reeds aangeduid als 'Integratie stad-land' (Verordening ruimte Noord-Brabant).

*Relevantie voor het plangebied*

In deze paragraaf wordt ingegaan op de diverse onderdelen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant die relevant zijn voor het plangebied. Het plangebied ligt binnen het Landelijk gebied. In figuur 3.1 is te zien dat er twee werkingsgebieden gelden voor het plangebied, te weten 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'Verstedelijking afweegbaar'. In de omgevingsverordening is daarnaast een aantal basisprincipes voor evenwichtige toedeling van functies aan locaties bepaald. Allereerst is daarnaar gekeken. Vervolgens is ingezoomd op de twee aanduidingen en aangegeven hoe de ontwikkeling daarbinnen past.



*Figuur 3.1 Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met locatieaanduiding van het plangebied*

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met de basisprincipes zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

*Zorgvuldig ruimtegebruik*

Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

In het voorliggende bestemmingsplan is geen sprake van nieuwvestiging, maar de vergroting van bestaande woonpercelen, waardoor een logische afrodning van het stedelijk gebied ontstaat.

### *Toepassing van de lagenbenadering*

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.

Het gaat hierbij om:

- *De effecten op de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden*  
De effecten hierop zijn uitgewerkt in de desbetreffende paragrafen (4.2 Bodem, 4.3 Archeologie en cultuurhistorie en 4.4 Water).
- *De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer*  
Het plangebied wordt begrensd door bestaande percelen en zijn uitsluitend te betreden via bestaande woonpercelen aan de Oliemolen. Ook heeft de bestemmingswijziging geen invloed op natuurnetwerk (zie ook paragraaf 4.9 Flora en fauna).
- *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*  
Het plangebied is aangeduid als Cultuurhistorisch waardevol gebied maar heeft geen specifieke waarden waar bij de planvorming rekening mee hoeft te worden gehouden. Door het plangebied toe te voegen aan de woonpercelen ten oosten daarvan, ontstaat een heldere grens tussen het dorp en het open landschap. Het plangebied betreft een agrarisch perceel dat door de beperkte oppervlakte (ruim 2.000 m<sup>2</sup>), de besloten ligging en de aangrenzende percelen met een woonfunctie weinig gebruikswaarde heeft. De toevoeging van deze gronden aan de woonpercelen ten oosten van het plangebied zal ertoe bijdragen dat de aangrenzende functies op een duurzame wijze met elkaar worden verbonden en ontstaat tevens een logischere overgang van het stedelijk gebied naar het buitengebied. Om te voorzien in een goede landschappelijke inpassing, is er een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (zie paragraaf 2.2 en Bijlage 1 bij de regels) dat met een voorwaardelijke verplichting juridisch is verankerd in de regels van het voorliggende bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst (zie paragraaf 6.1) is opgenomen.

### *Meerwaardecreatie*

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Door de besloten ligging van het plangebied vormt het geen onderdeel van een aaneengesloten landschap. Door een goede landschappelijk inpassing wordt een duidelijke overgang gemaakt tussen het stedelijk en landelijk gebied ter plaatse.

### *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

In dit artikel is een aantal uitgangspunten bepaald die hieronder per onderdeel worden toegelicht.

- *Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in 'Landelijk gebied' bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.*  
Er is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld dat met een voorwaardelijke verplichting juridisch is verankerd in de regels van het voorliggende bestemmingsplan. Hiermee wordt bijgedragen aan een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van de omgeving.
- *Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:*
  1. *dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of*
  2. *de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.*

In de regels is bepaald dat het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken binnen het plangebied zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, conform het landschappelijk inrichtingsplan, niet is toegestaan. Met toepassing van de Rood-met-Groen-regeling (zie specificatie in Bijlage 1) is dit ook financieel geborgd.

Afspraken uit het regionaal overleg zijn niet aan de orde.

- *Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:*
  1. *de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;*
  2. *het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
  3. *het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
  4. *het wegnemen van verharding;*
  5. *het slopen van bebouwing;*
  6. *de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;*
  7. *het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.*

Nogmaals wordt gewezen op het landschappelijk inrichtingsplan (zie Bijlage 1 bij de regels) dat met een voorwaardelijke verplichting juridisch is verankerd in de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

- *Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.*

Een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is niet benodigd omdat deze bijdrage wordt geïnvesteerd op het perceel zelf (zie paragraaf 6.1 en Bijlage 1 Specificatie Rood-met-Groen).

#### Stedelijke ontwikkeling in 'Landelijk gebied'

Uitgangspunt is dat woningen in beginsel thuishoren binnen stedelijk gebied waar ook de voorzieningen aanwezig zijn, zoals winkels, theaters, sportfaciliteiten, medische faciliteiten, zorgvoorzieningen.

Het plangebied ligt in het 'Landelijk gebied' met de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. Binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' wordt onder voorwaarden ruimte geboden voor nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Uit de voorgaande hoofdstukken blijkt dat de gewenste bestemmingswijziging geen op zichzelf staande stedelijke ontwikkeling is, maar de vergroting van bouwkavels die zijn gelegen binnen de plangrenzen van een reeds vastgesteld bestemmingsplan voor een stedelijke ontwikkeling. In het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Molenstraat - Dreefstraat' is aangetoond dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling waarop de bepalingen uit artikel 4.3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant van toepassing waren. In dat plan is onderbouwd dat wordt voldaan aan deze bepalingen.

#### Cultuurhistorisch waardevol gebied

Een bestemmingsplan binnen Cultuurhistorisch waardevol gebied is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart, waarop het plangebied onderdeel is van De Kempen.

Ook in dit kader kan worden opgemerkt dat het plangebied door de besloten ligging geen onderdeel is van een aaneengesloten landschap. Bovendien is de realisatie van woonbuurt De Smaragd gelegen in hetzelfde waardevolle gebied en volop in ontwikkeling.

#### Verstedelijking afweegbaar

Het uitgangspunt voor stedelijke ontwikkeling is dat sprake moet zijn van een duurzame ontwikkeling die plaatsvindt in het 'Stedelijk gebied'. Zoals hierboven aangegeven ligt het plangebied binnen het 'Landelijk gebied' met de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. In de Interim omgevingsverordening is bepaald waaraan moet worden voldaan om ter plaatse van deze aanduiding een duurzame stedelijke ontwikkeling te kunnen realiseren.

Omdat de gewenste bestemmingswijziging geen op zichzelf staande stedelijke ontwikkeling is, maar de vergroting van bouwkavels die zijn gelegen binnen de plangrenzen van een reeds vastgesteld bestemmingsplan voor een stedelijke ontwikkeling, dient alleen te worden aangetoond dat de *stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het 'Stedelijk gebied'*. Er is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld dat met een voorwaardelijke verplichting juridisch is verankerd in de regels van het voorliggende bestemmingsplan. Hiermee wordt bijgedragen aan een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van de omgeving en een logische en

duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

#### *Conclusie*

De beoogde bestemmingswijziging past binnen het provinciale beleid.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Focus op Waalre**

Op 17 september 2013 is door de gemeenteraad van Waalre de structuurvisie 'Focus op Waalre' vastgesteld. In de structuurvisie worden de algemene ruimtelijke beleidsuitgangspunten gegeven van de gemeente. Deze zijn ingedeeld in vier typen beleidsregie.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is de beleidsregie 'benutten van kansen van ondernemers, instellingen of burgers' van belang. De gemeente wil in staat zijn de kansen die zich door deze ontwikkelingen voordoen zo goed mogelijk benutten ten behoeve van goed wonen, leven, werken en recreëren in de gemeente Waalre. Ten aanzien van woningbouw wil de gemeente waar mogelijk en passend binnen de wettelijke kaders inspelen op trends en veranderende behoeften. Als gevolg van de demografische ontwikkelingen als vergrijzing en afnemende bevolkingsgroei, gecombineerd met de economische crisis, wordt een kwalitatief hoogwaardige voorraad aansluitend bij de behoeften relatief van een steeds groter belang. Als algemene vertrekpunten bij de beoordeling van een initiatief hanteert de gemeente voor de bebouwde omgeving:

- de bijdrage aan de gewenste diversiteit van de woningvoorraad en de bijdrage aan de gewenste stimulering van huisvesting van belangrijke en kwetsbare doelgroepen;
- de bijdrage aan de ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit (waaronder ook de verhouding bebouwing en openbare ruimte);
- de duurzaamheid van de ontwikkeling en de mate van flexibiliteit en levensloopbestendigheid.

Daarnaast voert de gemeente Waalre, naast het regie voeren op thematische aspecten, ook regie op verschillende gebieden. Het plangebied is volgens de structuurvisiekaart gelegen in het gebied 'bebouwing; behoud kwaliteit'.

#### *Relevantie voor het plangebied*

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is het thematische beleid ten aanzien van 'wonen' van toepassing op de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt De Smaragd. In het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Molenstraat - Dreefstraat' wordt hier uitvoerig op ingegaan.

Ook het thematisch beleid ten aanzien van 'landschap' is van toepassing. De gemeente wil verdere versterking van het buitengebied voorkomen en de bestaande groenstructuur zoveel mogelijk behouden. Het is daarbij van belang dat er een betere verweving komt van het buitengebied en de kern.

Door vergroting van de (bestaande) bouw kavels wordt alleen de rand van de kern verlegd. Met de vereiste landschappelijke inpassing wordt voldaan aan de voorwaarden die worden gesteld aan de dorpsafronding.

#### **3.3.2 Visie op de westrand van Waalre-dorp**

De gemeente Waalre heeft op 5 april 2011 een gebiedsvisie vastgesteld voor de ontwikkeling van het gebied tussen het dorp Waalre en de Dommel. De gebiedsvisie schetst hoe het landschap zich de komende jaren kan ontwikkelen op een manier die past bij de historisch gegroeide landschappelijke kwaliteiten die het gebied kenmerken. Het is een toetsingskader voor mogelijke initiatieven die zich kunnen aandienen en een bouwsteen voor de integrale structuurvisie die voor de hele gemeente Waalre wordt gemaakt.

Aan de westkant van Waalre-dorp ligt een kleinschalig cultuurlandschap met daarin een half natuurlijk beekdal, oude akkergronden en fraaie buurtschappen. De gemeente wil de kwaliteiten van dit gebied veilig stellen en verder ontwikkelen.



Voor de stedelijke ontwikkelingen geeft de visie aan dat de zorgvuldige afronding van de dorpsrand dient te worden gerespecteerd. De westelijke dorpsrand van Waalre wordt momenteel gevormd door de bospercelen tussen Loon en Waalre in het zuiden en in het westen door de Rooisestraat / Meester Slootweg en het verlengde daarvan tot aan de Molenstraat als de verste grens voor dorpse bebouwing. Met name deze westelijke dorpsrand geeft mede vorm aan de noord-zuid gerichtheid in het landschap.

*Relevantie voor het plangebied*

De woningbouwontwikkeling De Smaragd is een uitwerking van de gebiedsvisie. De ontwikkeling van deze nieuwe woonbuurt zorgt voor realisatie van de gewenste verweving van rood en groen tot een duurzame afronding van de westelijke dorpsrand. De woningen worden in een lage dichtheid gerealiseerd en voorziet in een goede landschapelijke inpassing.

Met de vergroting van (bestaande) bouwkavels aan deze westelijke dorpsrand wordt geen afbreuk gedaan aan het basisprincipe van de nieuwe woonbuurt. De landschapelijke inpassing wordt iets in westelijke richting verschoven en de groene begrenzing van de nieuwe bouwkavels wordt robuuster vormgegeven waarmee nog meer recht wordt gedaan aan de noord-zuid gerichtheid in het landschap. Er wordt voldaan aan de randvoorwaarden die worden gesteld aan de westrand van Waalre-dorp.

### **3.3.3 Woonvisie Voor nu en straks**

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

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

*Relevantie voor het plangebied*

Nogmaals wordt aangegeven dat de gewenste bestemmingswijziging geen op zichzelf staande stedelijke ontwikkeling is. In het bestemmingsplan 'Molenstraat - Dreefstraat' is aangetoond dat de woningbouwontwikkeling De Smaragd past binnen de uitgangspunten uit de woonvisie.

## Hoofdstuk 4 Planologische en milieuhygiënische aspecten

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

### 4.1 MER beoordeling

#### 4.1.1 Algemeen

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

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

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

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

#### 4.1.2 Onderzoek en conclusie

De vergroting van (bestaande) bouwkavels is geen m.e.r.-plichtige activiteit en heeft bovendien geen nadelige gevolgen voor het milieu. Een m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

### 4.2 Bodem

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

#### 4.2.1 Onderzoek en conclusie

In september 2017 is door Tritium een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen als Bijlage 2. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de grond niet verontreinigd is met de onderzochte stoffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium, zink en naftaleen.

De lichte verontreinigingen met barium, cadmium, zink en naftaleen in het grondwater zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk is.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de gronden binnen het plangebied als tuin.

## 4.3 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.3.1 Archeologie

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

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

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

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

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Waalre aangeduid als gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Binnen het plangebied zijn ingevolge de bouwregels geen bouwwerken toegestaan met een omvang van 500 m<sup>2</sup> of meer. In overeenstemming met de regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Molenstraat - Dreefstraat', is ter bescherming van de eventuele waarden toch een dubbelbestemming opgenomen.

### 4.3.2 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in een Cultuurhistorisch vlak van provinciaal belang. In deze gebieden dient met de specifieke kenmerken van het gebied rekening te worden gehouden. In het kader van de ontwikkeling van woongebied De Smaragd is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Molenstraat - Dreefstraat' reeds vastgesteld dat de waarden en kenmerken van het Akkercomplex Loonse Akkers niet voorkomen in dit deel van het cultuurhistorisch vlak. Zo is geen sprake van een open akkercomplex en waren de gronden in het verre verleden overwegend in gebruik als hakhoutbosje. Het plangebied is gelet op de besloten ligging ook niet aan te merken als een open akkercomplex en er is geen hakhoutbosje aanwezig.

Ook met de vergroting van (bestaande) bouwkavels worden derhalve geen cultuurhistorische waarden aangetast. Met de voorgenomen bestemmingswijziging wordt voorzien in een logische en duurzame afronding van de dorpsrand ten westen van de kern Waalre.

## 4.4 Water

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in het Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21) van de rijksoverheid, het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van de provincie Noord-Brabant en het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water' van het waterschap De Dommel.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën die zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006):

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

De trits voor waterkwantiteit betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater. De trits voor waterkwaliteit houdt in dat moet worden gestreefd naar het voorkomen van verontreinigingen. Indien schoonhouden niet mogelijk is, worden schone en vervuilende bronnen gescheiden.

De Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, onderdeel van het Deltaprogramma 2015, schrijft voor dat rijk, provincies, gemeenten en waterschappen het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimtelijke omgeving moeten opnemen in het beleid. Doel van de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie is het sturen van het veranderingsproces om het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van Nederland een vanzelfsprekend onderdeel te maken van ruimtelijke (her)ontwikkeling. Hierbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat bij (her)ontwikkelingen geen extra risico op schade en slachtoffers mag ontstaan voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is.

Met ingang van 1 januari 2016 is het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water' van het Waterschap De Dommel van kracht. Het waterbeheerplan beschrijft wat het waterschap in de planperiode wil bereiken en hoe ze dat wil doen.

Verder beschikt waterschap De Dommel over een verordening: Keur Waterschap De Dommel 2015. Hierin staan de geboden en verboden voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, ondersteunende kunstwerken en grondwater. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan vergunning worden aangevraagd.

Voor het versneld afvoeren van hemelwater richting een oppervlaktewaterlichaam door een toename aan verhard oppervlak of door het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak geldt vanuit de Keur Waterschap De Dommel 2015 een verbod. Vrijstelling op het verbod wordt verleend wanneer het af te koppelen verhard oppervlak minder is dan 10.000 m<sup>2</sup> of de toename aan verhard oppervlak minder is dan 2.000 m<sup>2</sup>.

### *Gemeentelijk beleid*

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

Waar mogelijk dient regenwater eerst te worden geborgen binnen het plangebied waarna alsnog vertraagd kan worden afgevoerd. Er geldt een verplichting om te infiltreren: per m<sup>2</sup> toename verhard oppervlak dient een infiltratievoorziening te worden gerealiseerd van 35 mm.

### *Verhard oppervlak*

Het perceel is momenteel onbebouwd en onverhard.

Binnen het plangebied wordt het gebruik als tuin mogelijk gemaakt. Hiervoor zijn beperkte bouwmogelijkheden opgenomen. De toename van het verhard oppervlak zal niet meer bedragen dan de oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> zodat de vrijstelling van het waterschap van toepassing is.

### *Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater*

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

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

## **4.5 Geluid**

### **4.5.1 Algemeen**

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

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

### **4.5.2 Onderzoek en conclusie**

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet aan de orde. Geluid vormt geen belemmering voor de beoogde vergroting van (bestaande) bouwkavels.

## **4.6 Luchtkwaliteit**

### **4.6.1 Algemeen**

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;

- c. het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

#### *Niet in betekende mate*

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. Als regel geldt dat projecten die minder dan 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bijdragen (3% van 40 microgram/m<sup>3</sup> oftewel 1,2 microgram/m<sup>3</sup>) als 'niet in betekende mate' kunnen worden aangemerkt. Voor deze projecten kan een toetsing aan de grenswaarden dus achterwege blijven. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen als sprake is van minder dan 1.500 woningen bij een ontsluitingsweg of minder dan 3.000 woningen bij twee gelijkwaardige ontsluitingswegen.

#### **4.6.2 Onderzoek en conclusie**

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkeling mogelijk die kan leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde vergroting van (bestaande) bouwkavels.

### **4.7 Bedrijven en milieuzonering**

#### **4.7.1 Algemeen**

In de ruimtelijke ordening wordt het principe van milieuzonering gehanteerd. Dat betekent dat, op basis van richtafstanden, functies ruimtelijk van elkaar worden gescheiden. Dit om enerzijds een zo goed mogelijk leefomgevingskwaliteit en anderzijds ruimte voor economische ontwikkelingen te creëren. De milieuhinder die bedrijven veroorzaken, kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van vier factoren (geluid, geur, stof en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die in beginsel moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. De indicatieve afstanden uit de VNG-handreiking geven een indicatie van de aan te houden afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De (milieu)wetgeving blijft echter leidend. In de praktijk doen zich bijvoorbeeld ook (historisch gegroeide) situaties voor, waarbij 'te zware' bedrijvigheid op korte afstand van woningen is gesitueerd. In die gevallen worden de bedrijfsactiviteiten ingeperkt door de milieuregelgeving, waardoor ter plaatse van nabijgelegen woningen toch sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### **4.7.2 Onderzoek en conclusie**

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het is ingevolge bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht wel mogelijk om bouwwerken te gebruiken voor de huisvesting in verband met mantelzorg. Omdat op het perceel Molenstraat 48 een bedrijf van milieucategorie 3.2 is toegestaan, is in geval van bewoning van een bouwwerk binnen het plangebied geen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ook wordt het bedrijf beperkt wanneer een woonfunctie wordt toegestaan binnen het plangebied. Om deze reden is het gebruik en het laten gebruiken van een bouwwerk voor de huisvesting in verband met mantelzorg niet toegestaan.

Op deze wijze vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de wijziging van de bestemming.

## 4.8 Externe veiligheid

### 4.8.1 Algemeen

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

#### *Plaatsgebonden risico*

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

#### *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

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

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

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

### 4.8.2 Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen toegestaan. Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Ook ligt het niet in een invloedsgebied van een weg, spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Bovendien neemt de personendichtheid niet toe door de beoogde vergroting van (bestaande) bouwkavels. Er is geen onderzoek en geen verdere verantwoording vereist.

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat met de voorgenomen bestemmingswijziging geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid optreden.

## 4.9 Flora en fauna

### 4.9.1 Algemeen

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

### 4.9.2 Onderzoek en conclusie

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Econsultancy een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen als Bijlage 3.

#### *Gebiedenbescherming*

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux', bevindt zich op circa 900 meter afstand ten westen van het plangebied. Het meest nabijgelegen gebied van het Natuurnetwerk Nederland bevindt zich nu circa 70 meter ten zuiden van het plangebied. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen bestemmingswijziging van het plangebied zijn, gezien de afstand tot beschermde natuurgebieden in combinatie met de aard van de gebruiksmogelijkheden, die niet leiden tot een toename van de stikstofdepositie, niet te verwachten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.

#### *Houtopstanden*

Binnen het plangebied zijn geen bomen aanwezig.

#### *Soortbescherming*

Uit de quickscan blijkt dat er geen beschermde flora en fauna binnen het plangebied aanwezig is.

#### *Algemene zorgplicht*

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan eventueel incidenteel voorkomende soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Zo dienen bijvoorbeeld eventuele bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd om een verstrend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten.

#### *Conclusie*

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging van het plangebied.

## 4.10 Kabels en Leidingen

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



## Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

### 5.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de vergroting van (bestaande) bouwkevels in de woonbuurt De Smaragd te Waalre.

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

### 5.2 Opzet van de regels

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

#### *Hoofdstuk 1 - Inleidende regels*

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

#### *Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels*

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

#### *Hoofdstuk 3 - Algemene regels*

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene regels:

- Anti-dubbeltelregel: dit artikel regelt dat grond die is meegerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een later bouwplan.
- Algemene gebruiksregels: in dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik verboden zijn.
- Algemene afwijkingsregels: dit artikel geeft een algemene regeling voor het afwijken van de bouwregels.

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

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

### 5.3 Beschrijving per bestemming

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Tuin'.

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en een niet overdekt zwembad toegestaan. De voorwaarden waaraan moet worden voldaan, zijn in de bouwregels opgenomen. Onder de voorwaarden zoals opgenomen in bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht zijn vergunningvrije bouwwerken toegestaan, waarbij het gebruik van een bouwwerk voor de huisvesting in verband met mantelzorg is uitgesloten.

## bestemmingsplan Tuinen Oliemolen

Naast de bestemming 'Tuin' is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup> en een bodemingreep niet dieper dan 30 cm. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van dit verbod voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming, indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is geen sprake van een bouwplan. Voor de financiële bijdrage voor de kwaliteitsverbetering van het landschap is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Waalre en de eigenaren van de genoemde percelen. Uitgangspunt hierbij is de Uitwerking Rood-met-Groen instrumentarium behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre'. Voor het omzetten van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Tuin' is daarin een basisinspanning voor kwaliteitsverbetering genormeerd van € 11,- per m<sup>2</sup> (categorie 3, nummer 5 uit de Nota Rood-met-Groen). Voor het plangebied betekent dit dat er een bijdrage van € 22.070,- (2.070 m<sup>2</sup> x 11,- per m<sup>2</sup>) moet worden gedaan aan het Rood-met-Groenfonds.

Deze kwaliteitsverbetering van het landschap kan ook op eigen terrein worden verwezenlijkt. In Bijlage 1 is een specificatie van de investering op eigen terrein opgenomen.

De gemeentelijke kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden gedekt via de te verkrijgen leges, zodat een exploitatieplan niet nodig is.

De gemeente ondervindt derhalve geen negatieve financiële gevolgen ten aanzien van de beoogde bestemmingswijziging en loopt geen financieel risico.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Tuinen Oliemolen' heeft conform de gemeentelijke inspraakverordening voor een ieder gedurende 4 weken ter inzage gelegen. In de periode van 19 maart 2020 tot en met 15 april 2020 kon eenieder een inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

In deze periode is tevens het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening formeel opgestart. Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie en het waterschap. Zij hebben ingestemd met het voorliggende bestemmingsplan.

#### 6.2.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Tuinen Oliemolen' heeft in de periode van 7 mei 2020 tot en met 17 juni 2020 ter inzage gelegen. Binnen de gestelde periode is één zienswijze ingediend. De ontvangen zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen, zoals opgenomen als Bijlage 4.

Het voorliggende bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen betreffen:

- het uitsluiten van het gebruik en het laten gebruiken van een bouwwerk voor de huisvesting in verband met mantelzorg; en
- de toevoeging van een bouwregel die erop toeziet dat binnen het plangebied geen tweede zwembad bij een woning kan worden gerealiseerd.