



Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

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

Eindhovenseweg 29, Waalre  
Gemeente Waalre

**Bestemmingsplan**  
Toelichting

Opdrachtgevers:  
Dutchloft The School B.V.  
Rapportnummer:  
21AALST-BPEINDH

Datum vrijgave:  
juni 2022  
Opstellers:  
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter  
M.G.A. (Marc) Haenraets, LL.B.  
N. (Nienke) de Geijter

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	8
<b>2</b>	<b>HET PROJECT</b>	<b>9</b>
2.1	Projectlocatie	9
2.2	Beschrijving plangebied en omgeving	10
2.3	Gewenste ontwikkeling	10
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>13</b>
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	<i>Nationale omgevingsvisie (NOVI)</i>	13
3.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	13
3.1.3	<i>Waterwet</i>	14
3.1.4	<i>Wet natuurbescherming</i>	14
3.1.5	<i>Ladder duurzame verstedelijking</i>	14
3.1.6	<i>Conclusie</i>	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Noord-Brabant</i>	17
3.2.2	<i>Interim omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	18
3.2.3	<i>Overig provinciaal beleid</i>	20
3.2.4	<i>Conclusie</i>	20
3.3	Gemeentelijk beleid	21
3.3.1	<i>Omgevingsvisie Waalre 2040</i>	21
3.3.2	<i>Structuurvisie Focus op Waalre</i>	22
3.3.3	<i>Visie op goed wonen in 2030</i>	23
3.3.4	<i>Visie Vitaal Dorpshart Aalst 2.0</i>	24
3.3.5	<i>Beeldkwaliteitsplan dorpshart Aalst</i>	26
3.3.6	<i>Welstandsnota Waalre 2013</i>	27
3.3.7	<i>Groenvisie Waalre</i>	27
3.3.8	<i>Conclusie</i>	27
<b>4</b>	<b>OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>28</b>
4.1	Inleiding	28
4.2	Geluid	28
4.3	Externe veiligheid	31
4.4	Luchtkwaliteit	34
4.5	Bodem	36
4.6	Wartertoets	38
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	42
4.7.1	<i>Archeologie</i>	43
4.7.2	<i>Cultuurhistorie</i>	45
4.8	Flora en Fauna	47
4.9	Bedrijven- en milieuzonering	48
4.10	Verkeer en parkeren	50
4.11	Kabels en leidingen	51

4.12	M.e.r.- plicht.....	51
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE VORMGEVING .....</b>	<b>52</b>
5.1	Wijze van bestemmen.....	52
5.2	Juridische methodiek .....	52
<b>6</b>	<b>UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>54</b>
6.1	Overleg en inspraak.....	54
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	54
6.3	Nut en noodzaak .....	54
6.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	55

# 1 INLEIDING

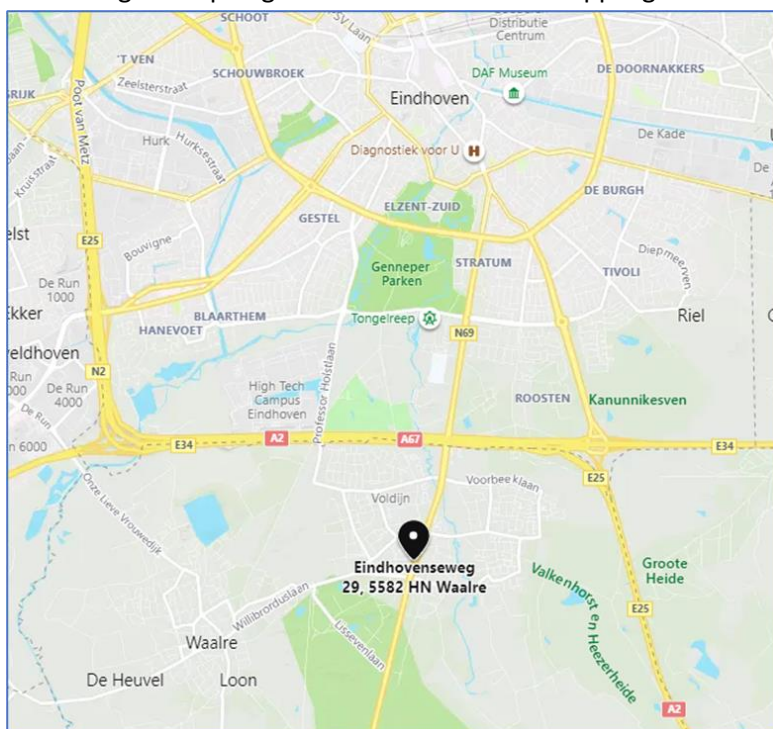
## 1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de sloop van het huidige horecapand, restaurant De Meiboom, aan de Eindhovenseweg 29 en de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 14 appartementen op het perceel dat kadastraal bekend is als Gemeente Waalre, sectie E, nummer 2327 en nummer 3136 gedeeltelijk. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 845 m<sup>2</sup>. Het perceel met nummer 3136 betreft het kleine strookje aan de voorzijde van de locatie waar het trottoir is gelegen. Dit perceel is in eigendom van de gemeente Waalre. Op dit klein strookje perceel ligt nog een horecabestemming, vandaar dat dit perceel wordt meegenomen in deze ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling past echter niet binnen de bestemming en de bebouwingsregels uit het vigerende bestemmingsplan 'Aalst'. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken dient er een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden voor deze locatie. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van deze ontwikkeling.

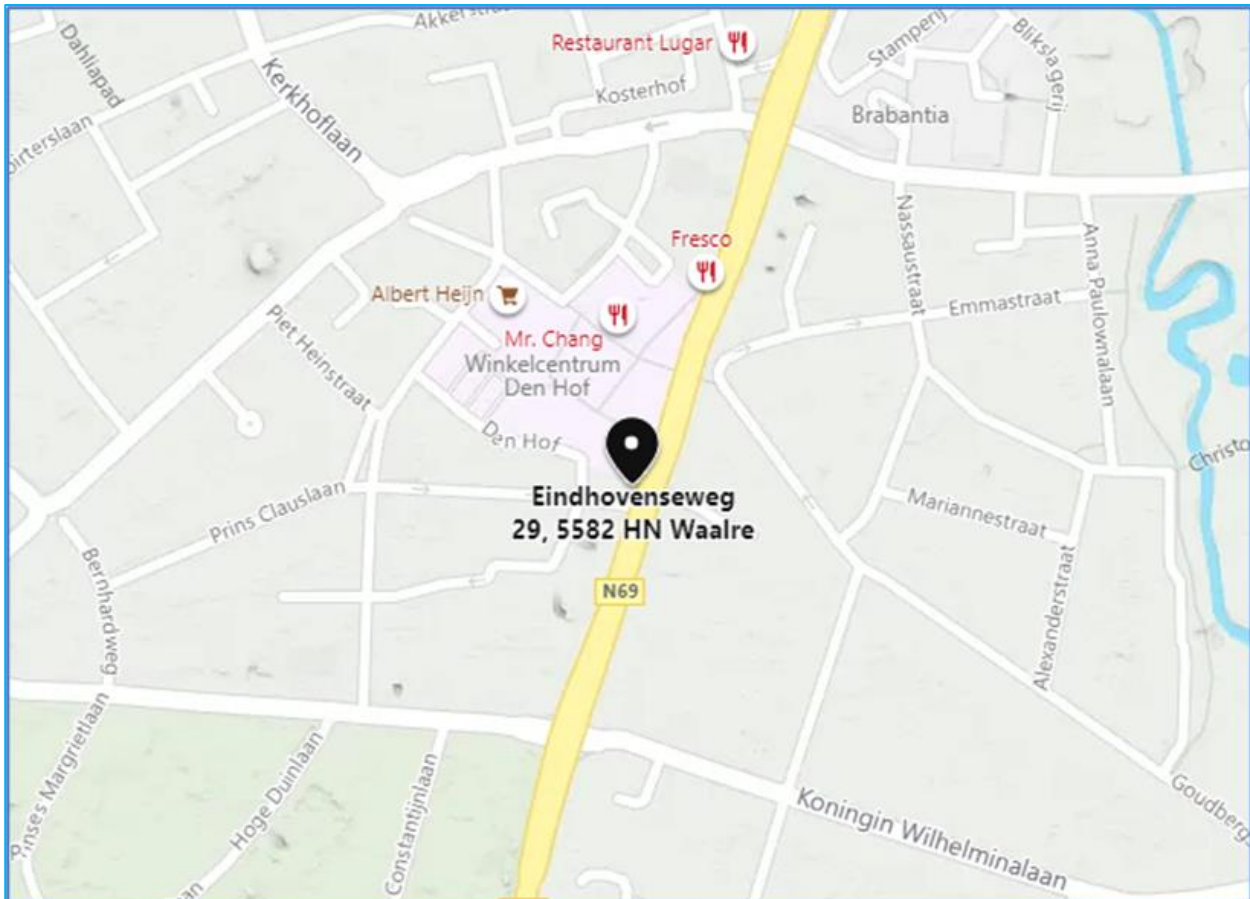
## 1.2 Ligging plangebied

De projectlocatie is gelegen in het centrum van Aalst. Aalst is een dorp binnen de gemeente Waalre. Waalre is gelegen ten westen van de locatie en Eindhoven ligt ten noorden van de locatie. Op de navolgende afbeelding is het plangebied met een zwarte druppel globaal aangeduid.



Afbeelding: Ligging projectlocatie in groter verband

Nader beschouwd ligt de projectlocatie in de oude dorpskern van Aalst. Op onderstaande afbeelding is de locatie aangeduid met de zwarte druppel.



Afbeelding: Ligging projectlocatie

Op navolgende afbeelding is de projectlocatie in het blauw omlijnd.



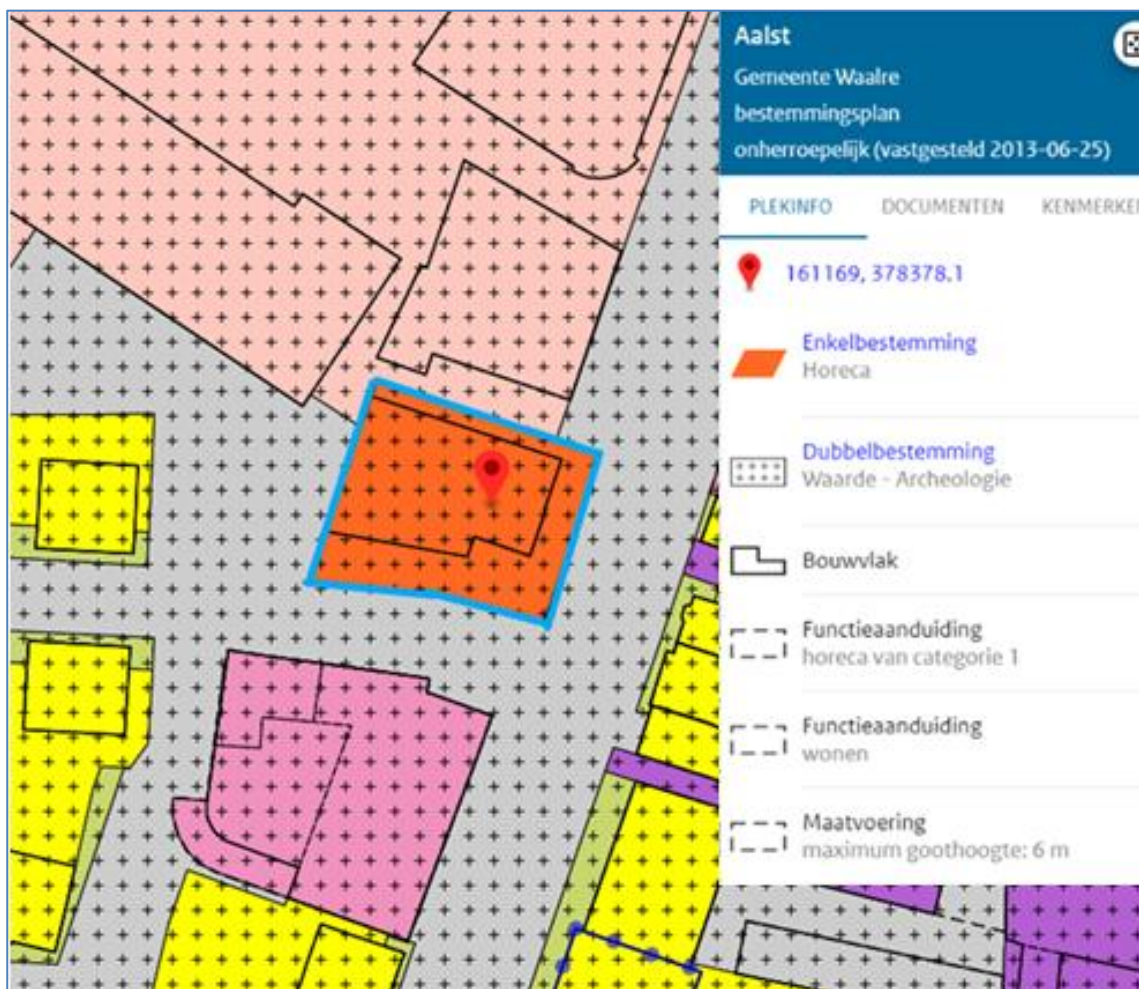
Afbeelding: Bovenaanzicht projectlocatie Eindhovenseweg 29

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Aalst' dat is vastgesteld op 25 juni 2013 en onherroepelijk is.

#### Bestemmingsplan 'Aalst'

Navolgende afbeelding geeft de verbeelding van het huidig geldende bestemmingsplan weer. Het projectgebied is in het blauw omlijnd.



Afbeelding: uitsnede verbeelding van het bestemmingsplan 'Aalst'

Het gehele projectgebied heeft de bestemming 'Horeca'. Daarnaast heeft het de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Verder heeft het perceel de functieaanduidingen 'horeca van categorie 1' en 'wonen'. De maatvoering stelt een maximum goothoogte van zes meter. Op het perceel is een bouwvlak aanwezig. Binnen de bestemming is het niet toegestaan om woningen te realiseren.

Het gewenste appartementencomplex past niet binnen de kaders van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen en het gebruik.

In het bestemmingsplan is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van woningbouw. Om het project te realiseren dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

## **1.4 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en de behoefte onderbouwd



## 2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en een beschrijving van het plan.

### 2.1 Projectlocatie

De projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Waalre, Sectie E, nummer 2327 en nummer 3136 gedeeltelijk. De oppervlakte van het totale plangebied bedraagt ca. 845 m<sup>2</sup>. Het perceel met nummer 3136 betreft het kleine strookje aan de voorzijde van de locatie waar het trottoir is gelegen. Dit perceel is in eigendom van de gemeente Waalre. Op dit klein strookje perceel ligt nog een horecabestemming, vandaar dat dit perceel wordt meegenomen in deze ontwikkeling.

Op de navolgende afbeelding is de projectlocatie weergegeven met het zicht uit vogelperspectief. Het perceel is blauw omlijnd.



Afbeelding: Eindhovenseweg 29 te Waalre, gezien uit vogelperspectief

## 2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

De planlocatie is gelegen in het dorp Aalst dat gelegen is in de gemeente Waalre. In 1812 is de gemeente Aalst ontstaan. De gemeente Aalst gaat in 1923 administratief op in de gemeente Waalre, waarbij de voormalige gemeenten Waalre en Aalst worden samengevoegd. Aalst heeft haar ruimtelijke structuur te danken aan de fysische omstandigheden in de agrarische sector en de strategische ligging van het dorp ten opzichte van de infrastructuur. Aalst is ontstaan als nederzetting op een locatie die geschikt was, op het gebied van bodemgesteldheid en reliëf, voor agrarische bedrijfsvoering. De huidige Gestelsestraat in Aalst was de oorspronkelijke kern van het dorp. De oorspronkelijke lintbebouwing vormde een bochtige structuur als onderdeel van een middeleeuwse weg die de hogere gronden volgde.

De eerste verharde verbindingsweg in Nederland lag tussen de Verenigde Nederlanden en Luik, Aalst lag aan deze weg. In 1867 werd de spoorlijn Eindhoven-Luik aangelegd en halverwege de dorpen Aalst en Waalre werd een spoorwegstation gesitueerd. Aalst heeft zich vervolgens ontwikkeld aan deze nieuwe weg (de Eindhovenseweg). De nieuwe verharde weg en de opkomende handel zorgde ervoor dat de bevolking zich ging vestigen aan deze weg. In Aalst was er op dat moment voornamelijk bebouwing langs de Gestelsestraat, de Eindhovenseweg en de Raadhuisstraat.

Aalst heeft zich vervolgens ontwikkeld op een meer stedelijke manier. Dit als gevolg van de vooroorlogse bebouwing met tuindorpen (Philipsdorp) en een grote hoeveelheid openbare ruimte. De naoorlogse bebouwing is terug te vinden in de uitbreiding Ekenrooi en de bosvilla's. De lintbebouwing aan de Gestelsestraat is aangetast door de bedrijfsvestigingen.

De oorspronkelijke ruimtelijke structuur van Aalst is in de loop van de tijd aangepast. Door voor- en naoorlogse planmatige uitbreidingen heeft het kerkdorp een meer stedelijke uitstraling gekregen in vergelijking met het kerkdorp Waalre. Momenteel streeft Aalst naar een kwaliteits- en leefbaarheidsverbetering binnen de kerngrenzen.

## 2.3 Gewenste ontwikkeling

De wens is om op het perceel een appartementencomplex bestaande uit 14 appartementen (waarvan 4 sociaal) en 17 parkeerplaatsen (waarvan 2 voor deelauto's) te realiseren. Momenteel staat er nog een pand op het perceel, zijnde restaurant De Meiboom. Dit pand wordt gesloopt. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de gewenste ontwikkeling weer.



*Afbeelding: Aanzicht gewenste ontwikkeling gezien vanaf de Eindhovenseweg*



*Afbeelding: Aanzicht gewenste ontwikkeling gezien vanaf de Brederode*



*Afbeelding: Aanzicht uit vogelperspectief van de gewenste ontwikkeling*

### 3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate ze in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de projectlocatie op verschillende overheidsniveaus beschreven.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 *Nationale omgevingsvisie (NOVI)*

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

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

Het ontwerp NOVI heeft van 20 augustus tot en met 30 september 2019 ter inzage gelegen en is op 11 september 2020 vastgesteld. Onderhavig plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het NOVI. Het appartementencomplex wordt gasloos gebouwd en voldoet aan de BENG-norm, hierdoor sluit onderhavig plan aan op het streven van de NOVI om duurzaam en klimaatneutraal te bouwen.

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals die sinds 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering deze mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels te stellen over, onder andere, de inhoud van bestemmingsplannen.

Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies. Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het bevat slechts de nationale belangen die via het stellen van regels aan de inhoud van bestemmingsplannen, en andere plannen van lagere overheden, beschermd kunnen worden. De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen specifieke betrekking op de

ationale belangen die in het Barro worden genoemd. De ontwikkelingen zijn hiermee niet in strijd met de regels van het Barro.

### **3.1.3 Waterwet**

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. Het provinciaal waterplan is als provinciale structuurvisie water, onderdeel van de provinciale structuurvisie.

#### *Ten aanzien van het plan*

Het aspect 'waterhuishouding' heeft voldoende aandacht gekregen en de watertoets is doorlopen. In paragraaf 4.6 wordt hier dieper op ingegaan.

### **3.1.4 Wet natuurbescherming**

De Wet Natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Wet Natuurbescherming verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Wetlands.

Op 7 juli 2020 is door de Eerste Kamer een wetsvoorstel aangenomen voor de Aanvullingswet natuur Omgevingswet. Dit voorstel regelt de integratie van de Wet natuurbescherming in de Omgevingswet. Hiermee krijgt het onderwerp natuur een plaats in het nieuwe stelsel. De Wet natuurbescherming wordt te zijner tijd ingetrokken. De artikelen van deze wet treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

#### *Ten aanzien van het plangebied*

Het plangebied bevindt zich niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Gebiedsbescherming is dus niet aan de orde. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux'. Dit gebied ligt op ca. 0,6 kilometer afstand, dus buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling. In paragraaf 4.8 wordt hier nader op ingegaan.

### **3.1.5 Ladder duurzame verstedelijking**

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van over-programmering.

Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient daarom altijd te worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij dient een beschrijving te worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Wat onder ‘stedelijke ontwikkeling’ en ‘bestaand stedelijk gebied’ wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaat het Bro een ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

#### *Ten aanzien van het plan*

Het onderhavige plan ziet op de sloop van een horecapand en de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 14 appartementen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hier derhalve sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro. De ‘ladder’ is daarmee van toepassing en het plan dient getoetst te worden aan de ladder.

#### Kwalitatieve verantwoording

Met het planvoornemen worden binnen bestaand stedelijk gebied 14 nieuwe appartementen gerealiseerd. De bouw van deze 14 appartementen sluit in kwalitatieve zin aan bij het van toepassing zijnde beleid en de woningbehoefte in de gemeente. Op basis van de Woonnotitie ‘Visie op goed wonen in 2030 (d.d. 4 februari 2020), is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding, herstructurering en transformatie) het uitgangspunt. Dit onder de voorwaarden dat het stedenbouwkundig en planologisch passend en milieutechnisch mogelijk is. Dit is in hoofdstuk 3 en 4 van deze toelichting aangetoond. Daarnaast moet het planvoornemen aansluiten bij het afwegingskader woningbouw kwaliteiten uit de Woonnotitie.

In Waalre is op lokale schaal vraag naar woningen voor starters, senioren en kleine huishoudens. Met het realiseren van 14 appartementen wordt aan deze voorwaarde voldaan.

#### Kwantitatieve behoefte

De gemeente Waalre beschikt over een gemeentelijk woningbouwprogramma, de woonnotitie, dat aansluit bij de kaders van de Regionale woonafspraken (zie ook Interim Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant). Uitgangspunt voor de regionale woonafspraken is de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Deze is per gemeente richtinggevend. Tussen 2020 en 2030 dient Waalre 550 woningen te realiseren voor eigen gemeentelijke behoefte. Daarnaast dient Waalre te voorzien in een deel van de regionale woningbehoefte.

Waalre streeft ernaar om jaarlijks meer dan 100 woningen aan de voorraad toe te voegen. Lokaal is er vooral vraag naar woningen voor starters, senioren en kleine huishoudens in het algemeen. Regionaal is er met name behoefte aan woningen voor doorstromers naar 'de bovenkant van de roltrap'. Het programma voor de regionale behoefte ligt derhalve meer in de (midden) dure huur- en koopsector. De woningbouwplannen worden gerealiseerd op de vastgestelde uitbreidingslocaties Waalre-Noord en Ekenrooi-zuid (harde plancapaciteit). Daarnaast zijn er verschillende woningbouwontwikkelingen zoals het Brabantiapark of het Willibrordushof gerealiseerd. Over deze locatie moet nog besluitvorming plaatsvinden (zachte plancapaciteit). Binnen deze zachte plancapaciteit is ruimte voor de realisatie van 14 appartementen aan de Eindhovenseweg.

Het totaal aan in het gemeentelijke woningbouwprogramma opgenomen woningen sluit zowel kwantitatief als kwalitatief aan bij de behoeften en voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **3.1.6 Conclusie**

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het rijksbeleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.



## 3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is van kracht. Daarnaast is er de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. In de Omgevingsvisie staat wat de provincie van belang vindt en hoe zij die belangen wil realiseren. De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

### 3.2.1 *Omgevingsvisie Noord-Brabant*

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet die er zal gaan komen. Daarbij zullen de vele regels worden samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal moeten zien en stelt daarbij een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050.

In de Omgevingsvisie wordt de Brainportregio anno 2050 geschetst als economisch kerngebied. Het is een gebied waar de 'Brainporters' de leefomgeving in Oost-Brabant waarderen op de high-tech woon- en werksfeer die wordt afgewisseld met een bezoek aan een aangenaam dorpenlandschap in de Kempen of De Peel. Er wordt tevens veel waarde gehecht aan grensoverschrijdende natuurparken zoals de Groote Heide.

In het 'panorama' dat wordt geschetst van de provincie, wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen. Ook wordt duidelijk dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde 'ronde' manier van kijken gehanteerd. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'.

Navolgend zijn de vier hoofdpunten uit de omgevingsvisie toegelicht.

#### Brabantse energietransitie

Om energieneutraal te worden, moet er gezocht worden naar manieren om duurzame energie op te wekken en waar mogelijk energie te besparen. Wind- en zonne-energie zijn de bekende vormen om duurzame energie op te wekken, maar de provincie wil ook kijken naar energieopwekking door geothermie en gaswinning.

#### Brabant klimaatproof maken

Voor de inrichting van het rivierenlandschap en de dijkversterking wordt in de omgevingsvisie aangegeven dat de provincie hier met name een procesrol heeft bij de uitvoering van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptie. Het klimaatproof maken van de stedelijke omgeving richt zich met name op het aanpakken van het beekdallandschap en het meer vasthouden van water in de haarvaten van het systeem als ruggengraat voor het klimaatbestendig maken van de provincie.

### Slimme netwerkstad

Het is evident dat een goed vestigings-, woon- en werkklimaat essentieel is voor de Brabantse economie die ook internationaal kan concurreren. Er is dus voldoende en passende woonruimte nodig en er is ruimte nodig voor bedrijvigheid en voorzieningen als scholen, gezondheidszorg, cultuur en recreatie. De bereikbaarheid moet vlot, comfortabel en duurzaam zijn. Dit geldt zowel voor woon-werkrelaties als voor de andere functies en sociale relaties.

### Concurrerende, duurzame economie

Brabant is een provincie waar hightech, logistiek en innovatie een belangrijke rol spelen in de economie. Deze topsectoren zijn de afgelopen decennia in absolute en relatieve zin steeds belangrijker geworden. Er heeft zich al een transitie voorgedaan die de komende jaren nog steeds verder zal gaan. In algemene zin zijn, als het gaat om de impact op de leefomgeving, de trends voor deze vormen van bedrijvigheid gunstig. Het gaat over het algemeen om bedrijvigheid met weinig emissies en weinig impact op de leefomgeving.

### *Ten aanzien van het plan*

Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. Het betreft een gebied waar al bebouwing is en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur wordt met deze uitbreiding niet verslechterd. De ontwikkeling omvat de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit totaal 14 appartementen binnen een bestaand bebouwd gebied in de kern van Aalst. Er is hierdoor sprake van een herstructureringslocatie binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van duurzame verstedelijking.

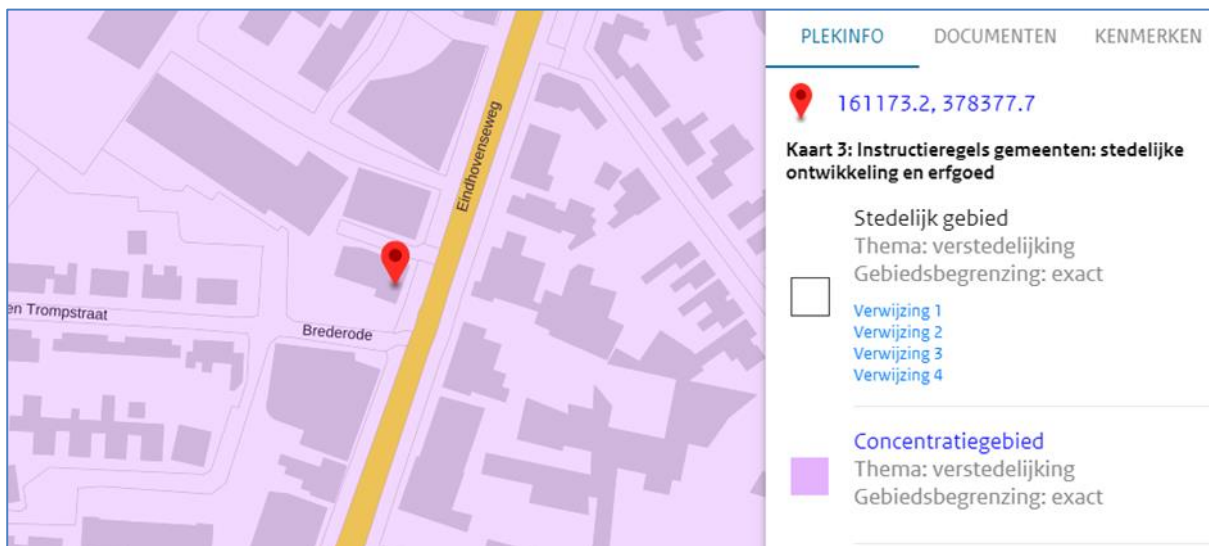
Tevens wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. De appartementen moeten voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen en worden daarom o.a. gasloos uitgevoerd. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid. Tevens is de gewenste ontwikkeling niet in strijd met de vier bovengenoemde hoofdogaven.

### **3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de aanstaande Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Het is een eerste stap naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Om uitvoering te geven aan de Brabantse omgevingsvisie heeft de provincie straks onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is er daar een van. Hierin staan regels en voorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers, bedrijven, gemeenten en waterschappen.

De verordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, daarom zijn de nieuwe mogelijkheden die de Omgevingswet straks gaat bieden hierin nog niet verwerkt. Wel is in de opbouw en digitale vormgeving alvast zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en -verordening. Navolgend is een uitsnede opgenomen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarbij de projectlocatie met een rode druppel is weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

#### Ten aanzien van het plan

Het voorliggende plan betreft de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 14 appartementen. De projectlocatie is volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant gelegen in stedelijk gebied. De te realiseren woningbouwaantallen passen binnen de regionale en lokale woningbouwkaders. Het onderhavige plan is opgenomen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Dit gemeentelijke woningbouwprogramma is regionaal afgestemd. Het is daarmee in overeenstemming met het bepaalde in de 'Interim omgevingsverordening Noord Brabant'.

Aan de voorwaarde van artikel 3.42 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' wordt voldaan aangezien het plangebied is aangewezen als stedelijk gebied. Het plan past hiermee goed binnen de doelstellingen inzake zuinig ruimtegebruik, concentratie van de verstedelijking en het opvangen van de woningbehoefte binnen de bestaande bebouwde kom.

Voorgenomen plan is tevens een duurzame stedelijke ontwikkeling en past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4, omdat het een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert. Tevens bevordert het plan het zorgvuldig ruimte gebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden.

De appartementen moeten voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen en worden daarom o.a. gasloos uitgevoerd. Het geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

### *Conclusie*

Het plan past goed binnen de doelstellingen inzake zuinig ruimtegebruik, concentratie van de verstedelijking en het opvangen van de woningbehoefte binnen de bestaande bebouwde kom.

### **3.2.3 Overig provinciaal beleid**

#### *Provinciaal milieu-en waterplan 2016-2021*

In het nieuwe Provinciale milieu- en waterplan wordt beschreven hoe de provincie Noord- Brabant de komende jaren gaat werken aan een veilig en gezond milieu. Hiermee maakt de provincie een slag naar een integrale benadering van de fysieke leefomgeving en richting de nieuwe provinciale Omgevingsvisie.

Dit plan concentreert zich op deze nieuwe stappen en nieuwe accenten bij het milieu en waterbeleid.

Uitgangspunten zijn hierbij:

- Balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- Uitnodigen voor partijen die verantwoordelijkheid nemen: streng voor de achterblijver;
- Opgaven integraal gebiedsgericht oplossen;
- Een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, die we samen met onze partners uitvoeren.

#### *Ten aanzien van het plan*

Bij voorliggende plan zijn de milieuaspecten in hoofdstuk 4 verder uitgewerkt. Daarnaast heeft het aspect 'waterhuishouding' voldoende aandacht gekregen en is de watertoets doorlopen. De watertoets komt in paragraaf 4.6 aan de orde.

### **3.2.4 Conclusie**

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Provinciaal beleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Provinciaal beleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende plan.

#### 3.3.1 Omgevingsvisie Waalre 2040

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

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

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

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



Afbeelding: uitsnede ruimtelijke vertaling kernopgave 'versterken van de positie als kwalitatief hoogwaardige woongemeente'.

De planlocatie is gelegen in de een gebied dat is aangewezen voor 'Centraal wonen; ruimte voor inbreiding en transformatie'.

### Conclusie

Onderhavig plan voorziet in de sloop van een horecapand en de realisatie van woningen in de vorm van een appartementencomplex. De planlocatie is gelegen binnen het gebied 'Centraal wonen; ruimte voor inbreiding en transformatie'. Onderhavig plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Waalre 2040.

### **3.3.2            Structuurvisie Focus op Waalre**

In september 2013 heeft de gemeente Waalre de Structuurvisie 'Focus op Waalre' 2013 vastgesteld. Waalre onderscheidt zich door haar groene profiel van andere randgemeenten van Eindhoven. Bovendien is Waalre trots op het beeld van exclusiviteit, authenticiteit en dynamiek dat de gemeente uitstraalt en heeft als doel deze waarden te versterken, uitdragen en beleefbaarder te maken. Toekomstige ontwikkelingen dienen geënt te zijn op deze bestaande waarden: zowel ervan profiteren en erop voortbouwen als deze waarden te respecteren.

In het algemeen beoordeelt de gemeente plannen voor nieuwbouw en/of herstructurering/renovatie op de bijdrage aan de kwaliteiten van de woonomgeving of kern. Wanneer een verzoek bijdraagt aan onderstaande criteria, er geen belangen en waarden worden geschaad en er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing, is het gemeentelijke uitgangspunt om zoveel als mogelijk aan verzoeken van derden tegemoet te komen. 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.

Op navolgende afbeelding is de verbeelding van de structuurvisie te zien. De projectlocatie is gelegen in een bebouwd gebied waar de kwaliteit behouden dient te blijven. De locatie is aangeduid met een blauwe cirkel. Onderhavig plan ziet op het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de huidige bebouwing en draagt bij aan de waarden van exclusiviteit, authenticiteit en dynamiek.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding structuurvisie 'Focus op Waalre'

### Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen de structuurvisie 'Focus op Waalre'

### **3.3.3 Visie op goed wonen in 2030**

Door de gemeenteraad van Waalre is in 2019 de "Visie op goed wonen" vastgesteld. In deze visie die in nauwe samenspraak met inwoners tot stand is gekomen, wordt aangegeven wat er voor nodig is om Waalre een goede woongemeente te laten blijven en tegelijkertijd een steentje bij te dragen aan de regionale woningbouwopgave.

Daarvoor zijn de volgende streefbeelden geformuleerd:

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.

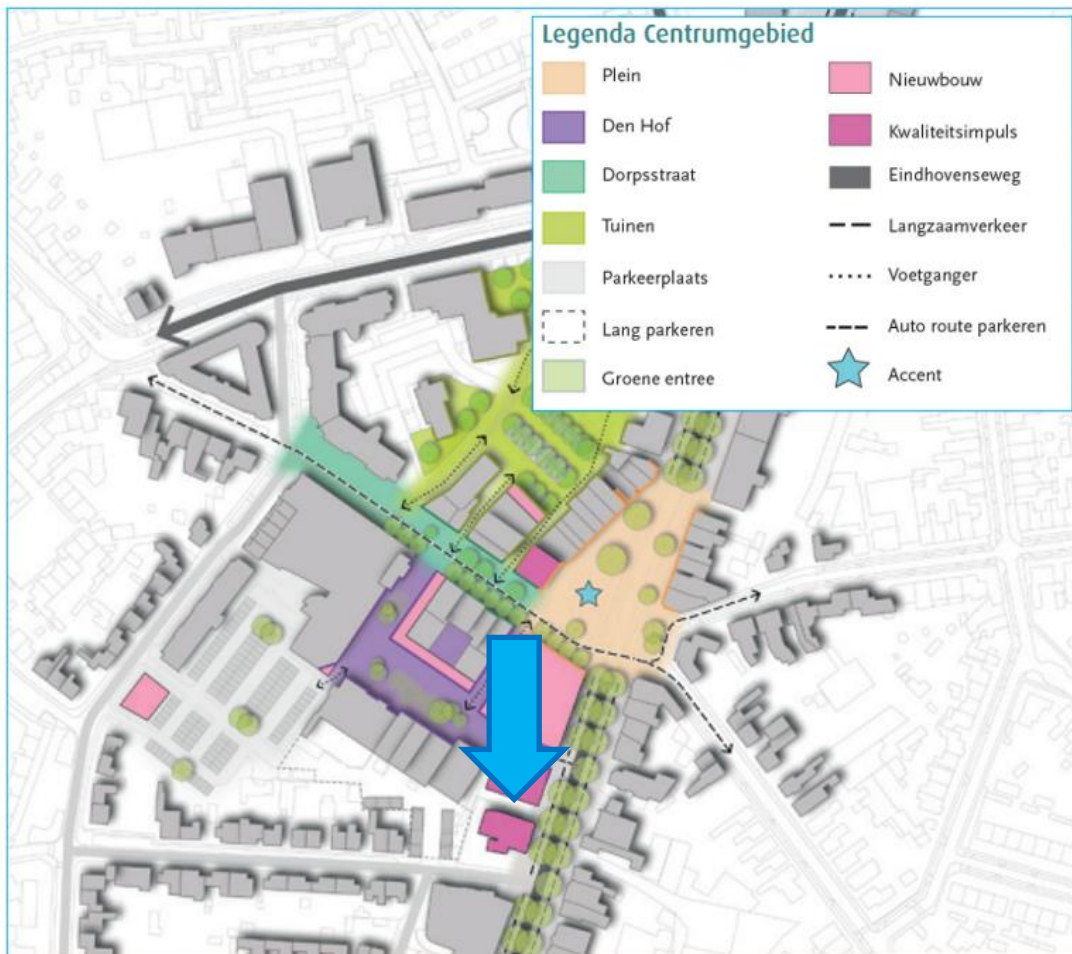
#### *Ten aanzien van het plan*

Onderhavig plan ziet op de nieuwbouw van een appartementencomplex bestaande uit 14 appartementen. Bij de ontwikkeling van dit appartementencomplex wordt rekening gehouden met de streefbeelden geformuleerd in de visie op goed wonen. Het appartementencomplex draagt bij aan de woningbehoefte van de gemeente en wordt op een duurzame manier gebouwd.

#### **3.3.4 Visie Vitaal Dorpshart Aalst 2.0**

De visie 'Vitaal Dorpshart Aalst 2.0' is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 21 oktober 2019. De visie heeft als doel om sturing te geven aan de herinrichting van de Eindhovenseweg en aan de gewenste verbetering in het centrum van Aalst. De visie is opgesteld middels een creatief proces. Het document omvat een nieuwe geïntegreerde visie voor de toekomstige ontwikkelingen van het dorpshart van Aalst. De visie heeft verschillende speerpunten zoals de verduurzaming van het dorpshart en het creëren van een levendig centrum. Navolgend is de visiekaartkaart weergegeven. Hierop is de planlocatie aangeduid met een blauwe pijl.





Afbeelding: Visiekaart Vitaal Dorpshart Aalst 2.0

De gemeente Waalre heeft tevens in de visie vastgelegd dat het wonen in het hart aantrekkelijk is voor bestaande bewoners maar ook nieuwe.

#### *Ten aanzien van het plan*

Het plangebied is in de visiekaart aangeduid als een locatie waar ruimte is voor een kwaliteitsimpuls. Het plan voorziet in de bouw van 14 woningen waarvan 4 sociale huurwoningen dienen te zijn. Hiermee vormt deze sloop en nieuwbouw een kwaliteitsimpuls voor het hart van Aalst door het wonen aantrekkelijk en betaalbaar te maken voor bestaande en nieuwe bewoners. Hiermee voldoet het plan aan de visie Vitaal Dorpshart Aalst 2.0.

### 3.3.5 Beeldkwaliteitsplan dorpshart Aalst

De gemeenteraad heeft d.d. 2 maart 2021 het 'Beeldkwaliteitsplan dorpshart Aalst' vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van de visie 'Vitaal Dorpshart Aalst 2.0'. Het beeldkwaliteitsplan legt de focus op de beeldkwaliteit van met name gebouwen in het centrum. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om:

- Een aantrekkelijke centrummilieu tot stand te brengen;
- De ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de gewenste beeldkwaliteit;
- De commissie ruimtelijke kwaliteit en passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen plaatsvindt.

De uitgangspunten voor de Eindhovenseweg zijn als volgt:

- De Eindhovenseweg wordt omgevormd tot een laan met een dorps karakter. Een haag onder de bomen versterkt het groene karakter en biedt bovendien een extra buffer tussen langzaam verkeer en autoverkeer.
- Bij de aansluiting van de Dorpsstraat: een duidelijk oversteek en 'onderbreking' van het doorgaande karakter van de Eindhovenseweg, met doorzicht op de ruimtes van het centrum.

Daarnaast worden er de volgende richtlijnen voor architectuur gegeven:

- Oriëntatie: De bebouwing is sterk gericht op de Eindhovenseweg met entrees en gevelopeningen. Op hoeken geldt een dubbele oriëntatie.
- Architectuur: Voor de bebouwingswand aan de oostzijde van de Eindhovenseweg geldt dat de gebouwen gedifferentieerd zijn en bijdragen aan een beeld waarin parcelering aanwezig is alsof er sprake is van individuele panden in verschillende maatvoering tot 3 lagen en een kap. Op een enkele plek is een accent mogelijk, een verbijzondering aan een gebouw: bijvoorbeeld in hoogte bijzondere entree of kleine sprong in de gevel. Plinten van gebouwen mogen opener zijn, echter de plint dient in architectuur wel een relatie te vertonen met de bovenliggende etages. Logische gevelindeling en zorgvuldige detaillering: verzorgde architectuur
- Kapvorm: Nieuwe ontwikkelingen sluiten hier in een eigentijdse versie van de traditionele architectuur op aan. Bij voorkeur hebben de panden in het centrum een kap een minimale helling van 40 graden.
- Massa: Waardevol, afwisselend beeld van de wanden met bebouwing van verschillende schalen. De hoogte is maximaal twee lagen met kap of 3 lagen met platte afdekking.
- Materiaalgebruik: Overwegend baksteen in verschillende tinten en pannendaken.

*Ten aanzien van het plan*

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 14 appartementen aan de Eindhovenseweg 29. Het bouwplan voldoet aan verschillende richtlijnen voor de architectuur. Zo wordt er overwegend met baksteen in verschillende tinten en pannendaken gewerkt en is er een kapvorm aanwezig. Doormiddel van het balkon en de ramen aan beide zijden wordt een dubbele oriëntatie bereikt. Het plan voldoet hiermee aan de richtlijnen die gesteld worden in het Beeldkwaliteitsplan dorpshart Aalst.

### **3.3.6 Welstandsnota Waalre 2013**

De gemeente Waalre heeft in 2013 de welstandsnota vastgesteld. Daarin valt het plangebied onder de noemer dorpskern. De welstandsnota bevat 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 aan ten grondslag ligt. Het stedenbouwkundig plan wordt voorgelegd aan de welstandscommissie.

### **3.3.7 Groenvisie Waalre**

Het Groenbeleidsplan "Groen heeft de toekomst" (2009) en het Bomenbeleidsplan (2007) worden geactualiseerd. De Groenvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 januari 2019. Uit een eerste peiling met circa 50 inwoners blijkt dat openbaar groen diverse functies moet dienen (spelende kinderen, actief sporten, wandelen en zitten en natuur), dat bomen een belangrijke bijdrage leveren aan de gezondheid en dus in de wijken mee ontworpen moeten worden, dat bloemrijke bermen de voorkeur hebben boven strak gemaaide gazons en dat de openbare ruimte en tuinen op een natuurlijke manier moeten worden ingericht, om de effecten van klimaatverandering voor te zijn.

### **3.3.8 Conclusie**

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

## 4 OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening en milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veiligstellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

### 4.2 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet door middel van geluidsnormen.

#### *Ten aanzien van het plan*

Door De Roever is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (d.d. 31 januari 2022). Het volledig onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1. Navolgend wordt de conclusie van het onderzoek in het kort toegelicht.

#### Hogere waarden

Een hogere waarde is nodig voor het appartementencomplex door het wegverkeersgeluid afkomstig van de Eindhovenseweg. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 63 dB. Het verlagen van de maximumsnelheid op de Eindhovenseweg is een reële maatregel waarmee het aanvragen van een hogere waarde niet meer nodig is. Andere maatregelen worden niet doelmatig geacht, zie paragraaf 3.4 van het akoestisch rapport. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht. Hierna wordt dat toegelicht.

#### *Gemeentelijk beleid*

Conform de Wgh kan er pas een hogere waarde worden verleend als voldaan wordt aan de hoofdcriteria uit de Wet geluidhinder en aan de in het gemeentelijk beleid genoemde subcriteria. Voor de gemeente Aalst is het geluidbeleid beschreven in het document "Ontheffingenbeleid Wet Geluidhinder" zoals ingesteld door de provincie Noord-Brabant op 10-02-1998.

In dit document wordt een concrete eis gesteld aan woningen om hier een hogere waarde van 54 dB of meer (Lden) voor te kunnen verlenen: de woning dient te beschikken over een geluidluwe gevel en er dient tenminste één verblijfsruimte gesitueerd te zijn aan deze gevel. In navolgende tabel is een overzicht gegeven van elk appartement en is indien relevant aangegeven welke appartementen beschikken over een geluidluwe gevel. Indien de appartementen op basis van de rekenresultaten niet beschikken over een geluidluwe gevel dan staat er ook een oplossing weergegeven om een dergelijke gevel alsnog te creëren.

Appartement	Hoogst berekende gevelbelasting Eindhovenseweg (L <sub>DEN</sub> , dB)	Gemeentelijk beleid van toepassing?	Geluidluwe gevel op basis van rekenresultaten?	Gekozen oplossing
1	62	Ja	Nee	Harbourvenster
2	62	Ja	Nee	Harbourvenster
3	55	Ja	Ja	--
4	57	Ja	Nee	Harbourvenster
5	63	Ja	Nee	Afgesloten balkon
6	63	Ja	Nee	Afgesloten balkon
7	51	Nee	--	--
8	54	Ja	Ja	--
9	62	Ja	Nee	Afgesloten balkon
10	62	Ja	Nee	Afgesloten balkon
11	51	Nee	--	--
12	52	Nee	--	--
13	62	Ja	Ja	--
14	62	Ja	Ja	--

Tabel: Gevelbelasting appartementen

#### Oplossing afgesloten balkon

Bij appartementen 5, 6, 9 en 10 is gekozen op een geluidluwe gevel te creëren door bij deze appartementen het balkon af te schermen, terwijl er wel buitenluchtcondities op het balkon blijven heersen. Wanneer de afscherming voldoende geluidwering biedt dan is de gevel achter het balkon geluidluw. Er is berekend dat door middel van het dichtzetten van de balkons er een gevelwering GA;k van 22dB gerealiseerd kan worden (zie de berekening in bijlage I van het akoestisch rapport). Hierbij is uitgegaan van een te openen aluminium pui en een ongedempte ventilatieopening van 0,05 m<sup>2</sup>. Dit is bij deze appartementen voldoende om de achterliggende gevel geluidluw te maken, aangezien er maximaal 15 dB nodig is (ter plaatse van de buitenruimtes van de maatgevende appartementen 5 en 6).

#### Oplossing Harbour fenster

Appartementen 1, 2 en 4 beschikken niet over een balkon. Wij stellen voor om het harbourvenster te gebruiken.

Bij het harbourvenster wordt een dubbel kozijn gecreëerd waarbij het buitenste raam fungeert als gebouwgebonden geluidscherm, uitgevoerd met een permanente opening in het kozijn. Dit geluidscherm is te openen voor glasbewassing én voor het doorspuien van de volledige ruimte erachter.

Het binnenraam is uitgevoerd als een standaard draaivenster waarin aan de bovenkant van het te openen deel een extra kleiner te openen deel opgenomen is. Met het harbourvenster wordt voldaan aan de eisen die aan een dove gevel worden gesteld mét behoud van thermische isolatie, daglichttoetreding en vereiste spuiventilatie.

Het buitenste raam van het harbourvenster heeft een extra geluidwering van 9,3 dB op het achterliggende raam volgens de opgave van de leverancier (zie bijlage I van het akoestisch rapport). Op dit moment bedraagt de geluidbelasting van de Eindhovenseweg op de zijgevels van de appartementen 1, 2 en 4 56 of 57 dB. Wanneer in deze gevels een harbourvenster wordt geïnstalleerd dan bedraagt de geluidbelasting op het binnenste raam maximaal 48 dB, waarmee deze als geluidluw aangemerkt kunnen worden.

### *Conclusie*

Bij elk appartement met een geluidsbelasting van 54 dB of hoger zal een geluidluwe gevel aanwezig zijn. Voor een deel blijkt dit uit de rekenresultaten, bij de rest wordt er door middel van een afgesloten balkon of een harbourvenster een geluidluwe gevel gecreëerd. Er wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid, het aanvragen van een hogere waarde wordt mogelijk geacht.

### Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

#### *Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaa)*

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 68 dB. Voor de geveldelen van de gewenste appartementen bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering  $G_{a;k}$  dan maximaal  $68 - 33 = 35$  dB. Er zal een nader onderzoek naar de geluidwering worden uitgevoerd.

#### *Woon- en leefklimaat*

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Zeer slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.5.1 en 3.5.2 van het rapport kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

### Conclusie

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het plan voor het aspect 'geluid'.

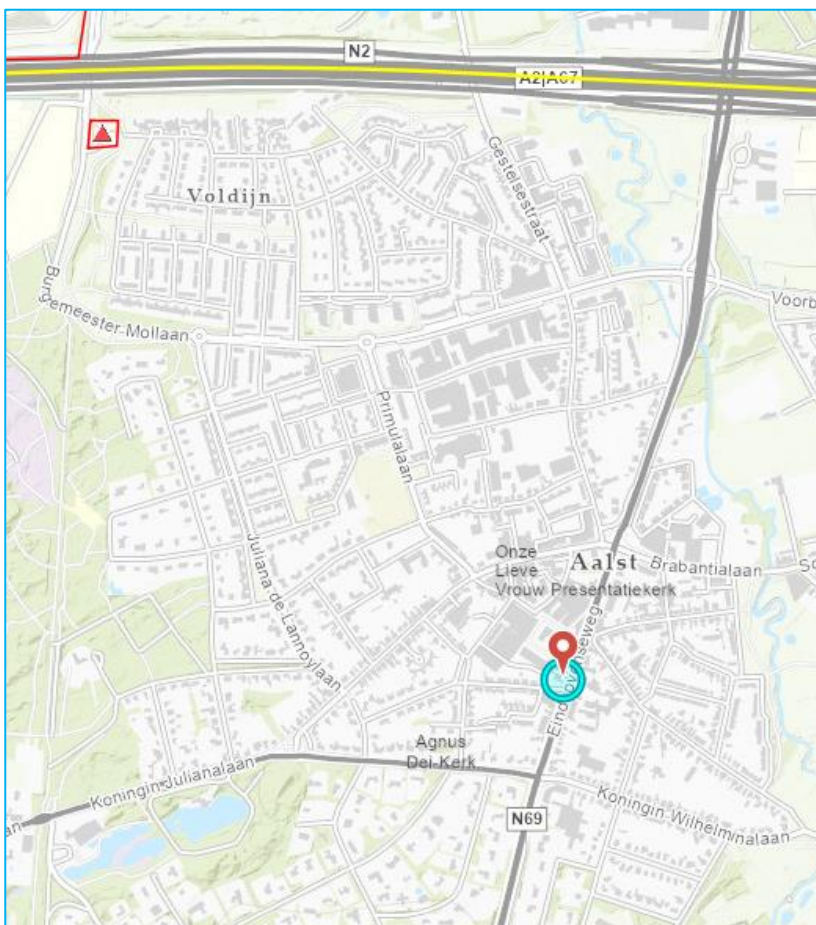
### 4.3 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen dient te worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

#### Risicokaart

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart. Het plangebied is niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. De projectlocatie is globaal aangeduid met een rode pin.



Afbeelding: Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

## **Inrichtingen**

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen met een invloedssfeer die reikt binnen het plangebied. Er is op dit punt geen belemmering.

## **Transport gevaarlijke stoffen**

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

## **Spoor**

Bij vervoer over het spoor voor alle basisnetbaanvakken volgt het GR-plafond de PR 10-7- en de PR 10-8-contouren (kans van 1 op de 100 miljoen). De projectlocatie is gelegen op een afstand van circa 6 kilometer vanaf het spoor. Er is geen belemmering ten aanzien van dit onderwerp.

## **Wegen**

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De projectlocatie is gelegen aan de Eindhovenseweg. In de nabijheid van de projectlocatie liggen geen transportassen of invloedssferen die vanwege het transport met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor onderhavig plan.

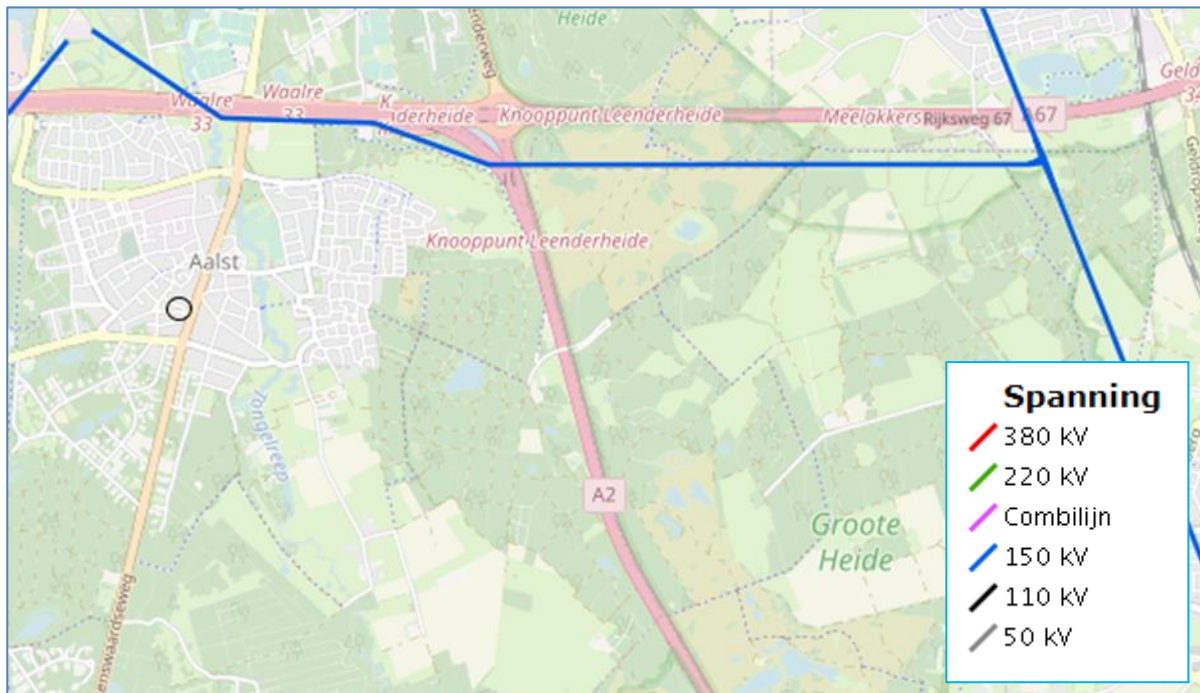
## **Vervoer over het water**

In de nabijheid van het plangebied is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

## **Hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen**

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op onderstaande afbeelding is de projectlocatie gelegen in de zwarte cirkel.





Afbeelding: Uitsnede Netkaart RIVM

Op basis van de informatie uit onder andere de Netkaart blijkt dat er ten noorden en oosten van het plangebied hoogspanningslijnen zijn gelegen. Het plangebied is gelegen op ca. 1.1 kilometer afstand tot de buitenzijde van de hoogspanningslijnen. Gelet op de afstand is er geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

Uit de risicokaart blijkt verder dat er geen ondergrondse gasleidingen zijn gelegen die van invloed zijn op onderhavige ontwikkeling.

### Conclusie

Er is geen belemmering ten aanzien van het plan op het aspect 'externe veiligheid'.

#### 4.4 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

##### Wetgevend kader

##### **Wet milieubeheer**

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m<sup>3</sup> wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit vertaald naar bijvoorbeeld de bouw van 1.500 woningen.

##### **Wet ruimtelijke ordening**

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: 'het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk'. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie.

Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de situatie van de luchtkwaliteit en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is. Het luchtkwaliteitsonderzoek dient te zijn uitgevoerd zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

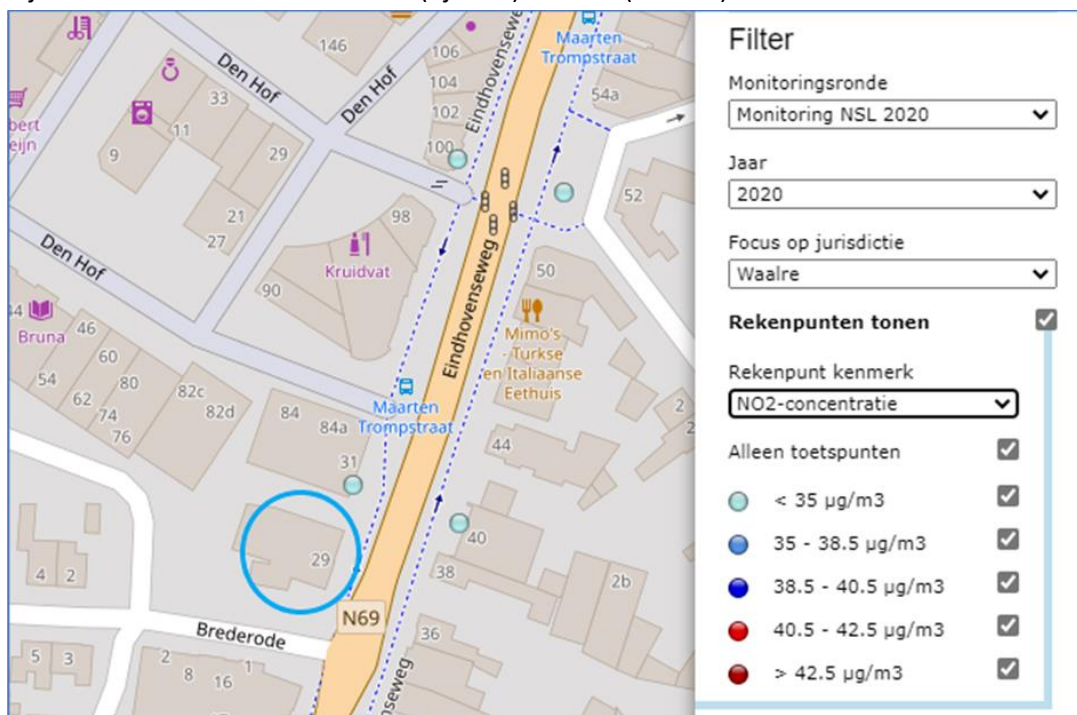
Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	
			Concentratie (µg/m <sup>3</sup> )	Maximum overschrijdingen per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM <sub>10</sub> )	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uurgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

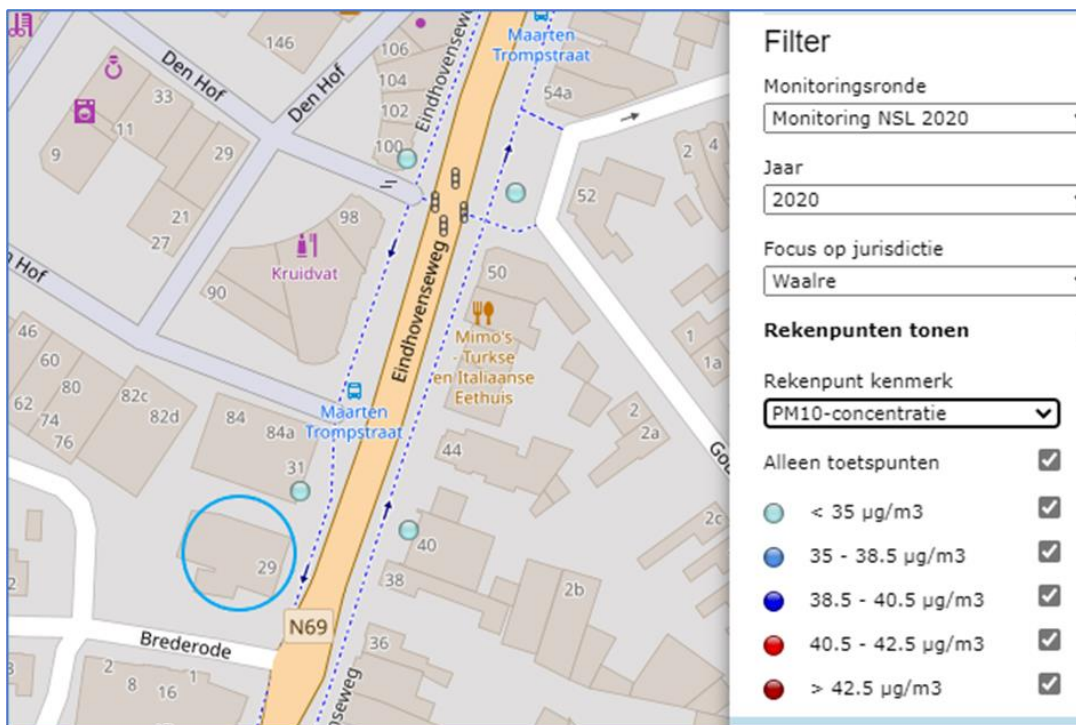
### Doorwerking in het plan

Door de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 14 appartementen is er in beperkte mate sprake van extra verkeer aantrekkende werking. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens geeft het CROW voor een restaurant geen verkeersgeneratiecijfers. De nieuwe gewenste situatie zorgt volgens de normen van de CROW voor maximaal ( $14 \cdot 4,5 =$ ) 63 verkeersbewegingen per etmaal. Ook dit is afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen gering. Daarnaast vallen woningen niet onder een van de geluidgevoelige bestemmingen zoals benoemd in artikel 3 van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Onderhavig plan voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit. Het verdient de voorkeur voor het betreffende plan om inzicht te geven in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Het huidige NSL loopt tot 1 augustus 2014 en is verlengd tot het moment waarop de Omgevingswet in werking treedt (Bron: Staatscourant, d.d. 7 december 2016, Besluit tweede verlenging NSL). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieronder zijn afbeeldingen weergegeven uit de bijbehorende kaarten voor PM-10 (fijnstof) en NO<sub>2</sub> (stikstof).



Afbeelding: Kaart NSL-monitoring, NO<sub>2</sub>-concentratie, 2020



Afbeelding: Kaart NSL-monitoring, PM10-concentratie, 2020

De dichtstbijzijnde meetlocaties zijn in bovenstaande afbeeldingen weergegeven in het turquoiseblauw. De projectlocatie is aangeduid met een blauwe cirkel. Uit de metingen ter plaatse blijkt dat in 2020, het jaar waarin de meting heeft plaatsgevonden, de jaargemiddelde concentratie van fijnstof en stikstof onder de grenswaarden uit de wetgeving blijft.

### Conclusie

Voor fijnstof (PM10) en stikstof (NO<sub>2</sub>) blijft de jaargemiddelde concentratie onder de 35 µg/ m<sup>3</sup>. Het aspect stikstof in het kader van de Wet natuurbescherming wordt nader toegelicht in paragraaf 4.8. De ontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van fijnstof en stikstof geen bezwaar.

Het plan draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse om op dat punt een goede ruimtelijke ordening te waarborgen.

### 4.5 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is d.d. 18 december 2018 een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 opgesteld. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies uit het bodemonderzoek opgenomen.

### **Verkennend bodemonderzoek**

In verband met de realisatie van het appartementencomplex bestaande uit 14 appartementen aan de Eindhovenseweg 29 te Waalre is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een vooronderzoek volgens de NEN 5725 uitgevoerd.

De volgende conclusies zijn voortgekomen uit het verkennend bodemonderzoek:

- In de bovengrond zijn analytisch sterk verhoogde gehalten met koper en zink aangetoond. Tevens zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, lood en PAK aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet.
- In de ondergrond zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.
- In het grondwater is analytisch een licht verhoogd gehalte met barium aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.
- In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Uit het rapport van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in het kader van de Wet bodembescherming het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de parameters koper en zink noodzakelijk is.

Hiertoe heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. d.d. 9 december 2020 nader bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3.

### **Nader bodemonderzoek**

Naar aanleiding van het verkennend onderzoek heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een nader bodemonderzoek uitgevoerd naar koper en zink op een locatie aan de Eindhovenseweg 29 te Waalre. Het bodemonderzoek is uitgevoerd op basis van de Nederlandse norm NTA5755.

De volgende conclusies zijn voortgekomen uit het nader bodemonderzoek:

- De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 1,4 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (baksteen en sintels) aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.
- Op basis van de analyseresultaten en de metingen met behulp van de XRF wordt geconcludeerd dat in de bovengrond ter plaatse van het noordelijk en westelijk terreindeel licht tot sterk verhoogde

gehalten zijn aangetoond aan koper en zink. Op het oostelijk en zuidelijk terreindeel worden geen tot slechts licht verhoogde gehalten met koper en zink aangetoond. De sterk verhoogde gehalten koper en zink zijn mogelijk te relateren aan de zintuiglijk aangetroffen bijmengingen met baksteen en sintels.

- Ter plaatse van de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de grond.

Naar aanleiding van de conclusies uit het nader bodemonderzoek is een aanbeveling gedaan. Voor het uitvoeren van (graaf)werkzaamheden dient een BUS-melding te worden opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag. De BUS-melding wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Men mag geen werkzaamheden uitvoeren zonder de goedkeuring van het bevoegd gezag.

### **Ten aanzien van het plan**

Er doet zich een belemmering voor in het aspect bodem. Uit het nader bodemonderzoek volgt dat voor het uitvoeren van (graaf)werkzaamheden een BUS-melding opgesteld en ingediend moet worden bij het bevoegd gezag.

Nadat de BUS-melding akkoord is verklaard, kan de start van de sanering worden gemeld. De sanering dient vervolgens door een BRL 7000 gecertificeerde saneerder te worden uitgevoerd onder milieukundig begeleider die gecertificeerd is volgen BRL 6000.

Nadat de sanering is uitgevoerd, dienen controlemonsters van de achterblijvende bodem te worden genomen. Als deze voldoen aan de gewenste waarde, kan de locatie worden aangevuld met geschikte grond. Van de sanering dient een BUS-evaluatie (Besluit Uniforme Saneringen) te worden opgesteld, welke ter goedkeuring naar het bevoegd gezag (ODZOB) gestuurd dient te worden. Na goedkeuring is de locatie geschikt voor woningbouw.

## **4.6 Watertoets**

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

### **Beleid**

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

*Nationaal Waterplan 2016 - 2021*

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben op 10 december 2015 het Nationaal Waterplan (NWP) 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Hierin zijn maatregelen opgenomen om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Het Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie, en is bindend voor het Rijk.

In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer. Om deze strategische doelen te kunnen bereiken. Net NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

#### *Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021*

Provinciale Staten hebben op 19 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Het PMWP staat niet op zichzelf. Er is een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Uitnodigend Groen), een energieplan (Energieagenda) en beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood). Het PMWP vult deze plannen aan waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid. Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale benadering van de duurzame fysieke leefomgeving.

#### *Beleid Waterschap De Dommel*

Het beleid van het waterschap is neergelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap De Dommel.

Watertoetsuitgangspunten voor integraal waterbeheer:

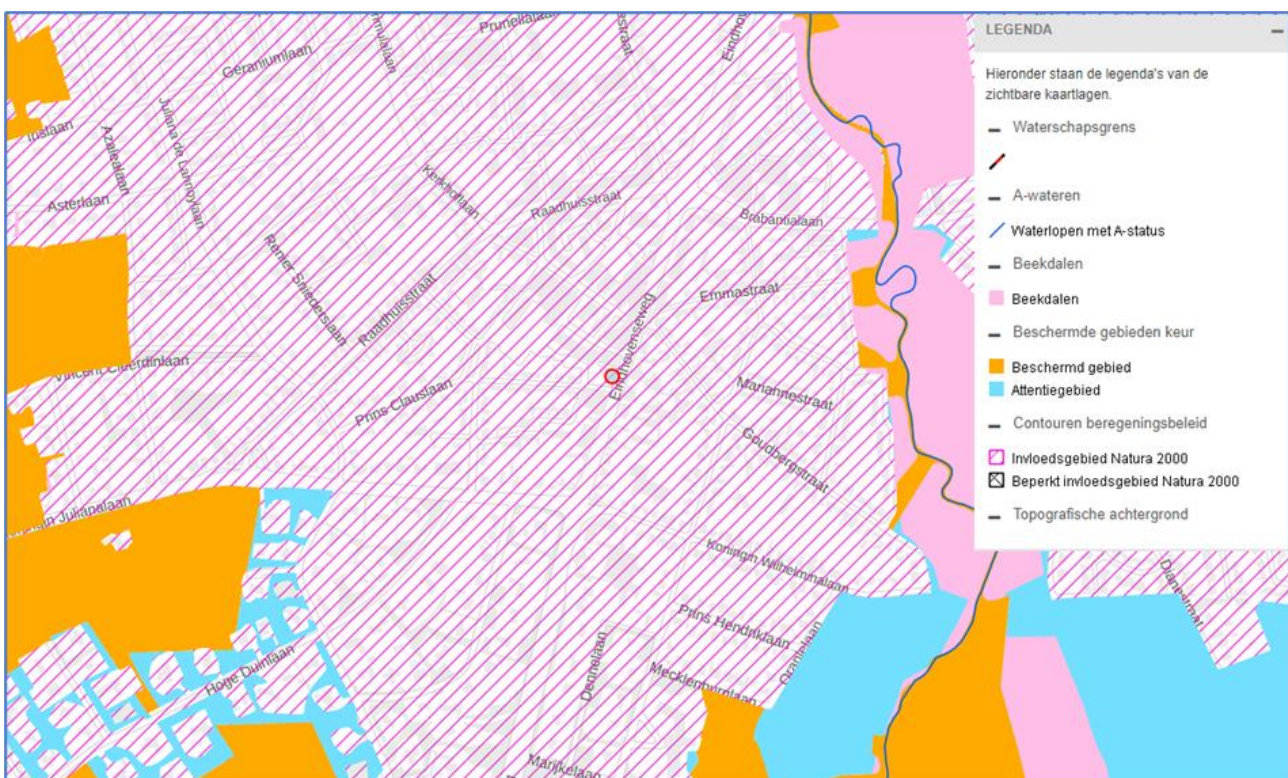
Waterschap De Dommel vraagt aandacht voor onderstaande watertoetsuitgangspunten ter realisatie van een praktisch watersysteem dat schoon, veilig, robuust en mooi is:

- ontwikkelen op een hoge en droge locatie; als dit niet lukt dan dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengaan;
- gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- voorkomen van vervuiling van water;
- voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie- bufferingafvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO). Een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, of een hydrologisch knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Concreet betekent dit dat:
  - de afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
  - de grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;

- grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor
  - de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
  - (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
  - het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.
- water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving;
  - water onderdeel te laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te benutten;
  - ruimteclaims voor watergerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken.

### Keur

Het waterschap heeft haar regels vastgelegd in de Keur. In onderstaande Keurkaart is de ligging van beschermde zones weergegeven. Het projectgebied is in het rood omcirkeld op onderstaande afbeelding.



Afbeelding: Uitsnede keurkaart waterschap De Dommel



In de keur staat voorts dat, indien er sprake is van een toename van het verhard oppervlak, compenserende maatregelen dienen te worden genomen. Een uitzondering op deze regel geldt indien de toename van de verharde oppervlakte maximaal 500 m<sup>2</sup> bedraagt. In de toekomstige situatie neemt de totale verharde oppervlakte af, dit wordt in deze paragraaf nader toegelicht. Dat betekent dat vanuit de keur geen bijzondere maatregelen dienen te worden genomen. Echter, omdat er direct geloosd wordt op het gemeentelijk riool, is het Gemeentelijk Rioleringsplan van toepassing.

#### *Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2018-2022 (vGRP)*

Het waterbeleid van de gemeente is vastgelegd in het uitgebreid gemeentelijk rioleringsplan 2018 –2022 (vGRP). In het vGRP wordt beschreven wat het gemeentelijk beleid is ten aanzien van hemelwater, afvalwater en grondwater. Ten opzichte van het vorige vGRP zijn er belangrijke wijzigingen in het beleid. In het vGRP is een aantal wijzigingen aangebracht in het beleid. De belangrijkste zijn:

- Water op straat wordt niet meer als een urgent probleem gezien, mits het niet in de woning komt;
- Er wordt op grotere schaal gebruik gemaakt van reparatie van de riolering;
- Bij grondwateroverlast wil de gemeente verder gaan dan de wettelijke eisen.

Bij in- en uitbreidingen boven 500 m<sup>2</sup> verwijst de gemeente in het vGRP naar de Keur van waterschap De Dommel. Voor nieuwbouwprojecten is in de huidige bouwverordening opgenomen dat vuilwater en hemelwater gescheiden moeten worden aangeleverd. Voor nieuwbouw geldt verder dat bij in- en uitbreidingsplannen verplicht wordt dat het hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt, tenzij aangetoond wordt dat infiltratie niet mogelijk is en het niet doelmatig is. Dit kan betekenen dat het hemelwater uiteindelijk toch via de (gescheiden) riolering afgevoerd moet worden.

#### *Huidige en toekomstige situatie*

In navolgende paragraaf worden de huidige en toekomstige situatie van de planlocatie en de gevolgen voor de waterhuishouding besproken. In de huidige situatie is het gehele perceel verhard terrein met een bestaand horecapand. In de toekomstige situatie wordt het bestaande horecapand gesloopt en wordt een appartementencomplex bestaande uit 14 appartementen gerealiseerd.

#### Verdeling verhard oppervlakte

In navolgende tabel is de verdeling van het verharde en onverharde oppervlakte in de huidige en toekomstige situatie weergegeven.

	Huidig m <sup>2</sup>	Toekomstig m <sup>2</sup>
Daken	345	672
Terrein verharding	500	134
Terrein onverhard	0	39
Totaal plangebied	845	845

*Tabel: verdeling verhard en onverhard oppervlakte plangebied*

De gewenste ontwikkeling ziet op het realiseren van een appartementencomplex bestaande uit 14 appartementen. Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlakte ten opzichte van de huidige situatie. Aan de voorzijde van het gebouw wordt verhard oppervlakte verwijderd ten behoeve van de realisatie van een tuin. Het verhard oppervlak zal daarmee in de nieuwe situatie afnemen met een omvang van ca. 39 m<sup>2</sup>.

#### Oppervlaktewater

In de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig dat van invloed kan zijn op onderhavig plan.

#### Hemelwaterberging en afvalwater

Voor nieuwbouw is in de huidige bouwverordening opgenomen dat vuilwater en hemelwater gescheiden moet worden aangeleverd. Voor nieuwbouw geldt verder dat bij in- en uitbreidingsgebieden verplicht wordt het hemelwater op eigen terrein te verwerken, tenzij aangetoond wordt dat infiltratie niet mogelijk is en het niet doelmatig is. Dit kan betekenen dat het hemelwater uiteindelijk toch via de (gescheiden) riolering afgevoerd moet worden.

Tevens worden er bergingseisen opgelegd: Bij elke in- en uitbreiding tot 2000 m<sup>2</sup> dient bui 10 (35,7 mm) geborgen kunnen worden. Bij grotere ontwikkeling is de Keur van Waterschap De Dommel van toepassing.

Bij ombouw van een gemengd riolering naar een gescheiden riolering dient bui 8 (19,8 mm) geborgen te worden.

Het afvalwater dient te worden geloosd in het gemeentelijk riool.

#### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

#### **4.7 Cultuurhistorie en archeologie**

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (inclusief Bro en Momo) dient er rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden bij alle ruimtelijke ontwerpen en besluitvorming hierover. Dat wil zeggen dat deze cultuurhistorische, bouwhistorische, (historisch) stedenbouwkundige/landschappelijke en archeologische waarden onderzocht worden en in hoeverre ze worden ingepast en gerespecteerd bij de planvorming. De cultuurhistorische waarden vormen een inspiratiebron en tevens afwegingskader voor de doorontwikkeling van nieuwe toekomstige ontwikkelingsplannen. Ze mogen niet onevenredig worden aangetast. De ontwikkelingen aan de Eindhovenseweg mogen dus niet leiden tot een onevenredige aantasting van deze waarden. De cultuurhistorische waarden vallen uiteen in meerdere deelaspecten die betrekking hebben op de ontwikkelingsgeschiedenis van:

- archeologie/ geomorfologie;
- historische (steden) bouwkundige structuur.

#### 4.7.1 Archeologie

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, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Per 1 juli 2016 vormt de Erfgoedwet het wettelijk kader dat de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangt.

De erfgoedwet 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 gemeentes zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief, zij zijn het bevoegd gezag. Onderstaande afbeelding weergeeft de archeologische verwachtingen- en waardenkaart van de gemeente Waalre.

De projectlocatie is op de afbeelding globaal aangeduid met de blauwe cirkel. De projectlocatie is gelegen in het gebied van archeologische waarde.



*Uitsnede archeologische verwachtingen- en waardenkaart van de gemeente Waalre.*

#### *Ten aanzien van het plan*

Door Transect B.V. is archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is gevoegd in bijlage 4. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies opgenomen uit dit onderzoek.

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied aan de zuidelijke rand van de historische kern van Aalst bevindt, aan de historische Eindhovenseweg. Het plangebied ligt in een

dekzandlandschap, waarbinnen reliëf aanwezig is van dekzandruggen en vlakten. Naar verwachting ligt het op de flank van een hoge dekzandrug naar het beekdal van de Tongelreep. Deze landschappelijke situatie was gunstig door de hoge en droge ligging nabij een beekdal. Op basis van de ouderdom van de verwachte afzettingen in het plangebied, kunnen theoretisch archeologische waarden voorkomen vanaf het Laat-Paleolithicum – Nieuwe tijd. In de omgeving van het plangebied zijn al waarden bekend uit het Laat-Paleolithicum, de Romeinse tijd, de Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Bij een opgraving aan de Onze-Lieve-Vrouwekerk (circa 200 m ten noordwesten van het plangebied) zijn met name vondsten gedaan uit de periode Romeinse tijd – Nieuwe tijd. De verwachting op archeologische resten, met name uit deze periode, is hoog. Op basis van opgravingen lijkt er sprake te zijn van een noordwaardse verplaatsing van de nederzettingen van de Onze-Lieve-Vrouwekerk naar de Gestelsestraat. Aan de Gestelsestraat is op de Kadastrale Minuutplan 1811-1832 lintbebouwing zichtbaar die de kern van Aalst vormt, tevens is in het plangebied bebouwing zichtbaar. Het is onbekend uit welke periode deze bebouwing komt. De huidige bebouwing in het plangebied komt oorspronkelijk uit 1928.

De bouw van de huidige bebouwing heeft de ondergrond ter plaatse van de bebouwing naar verwachting tot circa 60 cm -Mv verstoord. Onder deze bebouwing ligt een kelder van circa 25 m<sup>2</sup>, waardoor hier lokaal de bodem tot circa 2 m -Mv verstoord is.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is vastgesteld dat archeologische resten in het plangebied niet uit te sluiten zijn. Het archeologische niveau voor de periode Laat-Paleolithicum – Mesolithicum is verstoord geraakt, aangezien het ontbreekt aan E- en B-horizonten. De Chorizont is niet zodanig aangetast dat vindplaatsen bestaand uit grondsporen uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd kunnen worden uitgesloten. Daarbij lijkt met name sprake van een verwachting te zijn op de aanwezigheid van resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd, aangezien er sprake is van historische bebouwing in het plangebied op de kadastrale Minuut uit 1811-1832. De huidige bebouwing heeft de ondergrond verstoord tot circa 60 cm -Mv. Op deze diepte is de Cg-horizont aangetroffen in twee boringen, wat betekent dat ook onder de huidige bebouwing nog diepere grondsporen aanwezig kunnen zijn. Om deze redenen blijft de hoge verwachting uit het bureauonderzoek voor de periode Neolithicum – Nieuwe tijd gelden.

#### *Advies*

De hoge verwachting leidt ertoe dat in het plangebied met de aanwezigheid van archeologische resten rekening gehouden moet worden. In het kader van een toekomstige vergunningsverlening betekent dit dat aanvullende onderzoeksinspanning benodigd is om deze verwachting te toetsen (het vaststellen of en in hoeverre in het plangebied sprake is van een behoudenswaardige vindplaats (IVO, karterende/waarderende fase)). Dit onderzoek kan, gezien de huidige bebouwde situatie, het beste plaatsvinden door middel van een archeologische begeleiding (Definitieve Opgraving, protocol Archeologische Begeleiding).

Een archeoloog documenteert op dat moment eventuele resten die tijdens de ontgraving zichtbaar worden. Hiervoor geldt hoe dieper en meer er ontgraven wordt, hoe inspannender het onderzoek is. Dit onderzoek kan uitgebreid worden met een begeleidend proefsleuvenonderzoek (IVO-P) voor de aanleg van het bouwvlak. Voor dergelijke begeleidende werkzaamheden is op voorhand van het onderzoek een Programma van Eisen (PvE) nodig, waarin de wijze van onderzoek en documentatie in staat beschreven. Deze moet op voorhand van de werkzaamheden zijn beoordeeld en goedgekeurd door de bevoegde overheid (gemeente Waalre). In het kader van het op te stellen bestemmingsplan wordt daarom geadviseerd om een bestemming archeologische waarde uit te werken.

Het bevoegd gezag, de gemeente Waalre, heeft in het kader van het archeologisch onderzoek een selectieadvies gegeven. Het selectieadvies van de gemeente Waalre is navolgend opgenomen.

Gezien de uitkomsten van het archeologische vooronderzoek, die aantonen dat de kans op archeologische waarden in het plangebied Eindhovenseweg 29 groot zijn, acht het bevoegd gezag archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied noodzakelijk. Het bevoegd gezag adviseert om de bestaande bebouwing (inclusief de vloer) te slopen tot maaiveld, waarna een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd kan worden in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek (conform protocol Proefsleuven KNA 4.1) om hiermee grip te krijgen op mogelijk aanwezige archeologische waarden. Dit onderzoek wordt gecombineerd met een archeologische begeleiding van de sloop van de ondergrondse delen (inclusief de vloer) van de huidige bebouwing. Dit is nodig omdat in de ondergrond nog funderingsresten van oude bebouwing of sporen behorend bij het erf van deze bebouwing, zoals waterputten en bijgebouwen, kunnen worden aangetroffen.

Het proefsleuvenonderzoek (+ variant archeologische begeleiding) dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf gecertificeerd voor het uitvoeren van archeologische opgravingen. Op basis van de uitkomsten van dit inventariserende vooronderzoek(en) beslist de gemeente of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien hierbij archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze veilig gesteld te worden door het opgraven van de aanwezige archeologische resten. Het besluit hierover ligt bij de gemeente.

Gezien de relatief geringe omvang van het plangebied raadt het bevoegd gezag bovendien aan de mogelijkheid tot een doorstart naar een opgraving op te nemen in het PvE voor de proefsleuven, indien het proefsleuvenonderzoek resulteert in positieve resultaten. Daarbij wil het bevoegd gezag wel benadrukken dat zo'n doorstart pas gemaakt kan worden, wanneer het onderzoek door middel van proefsleuven geëvalueerd is.

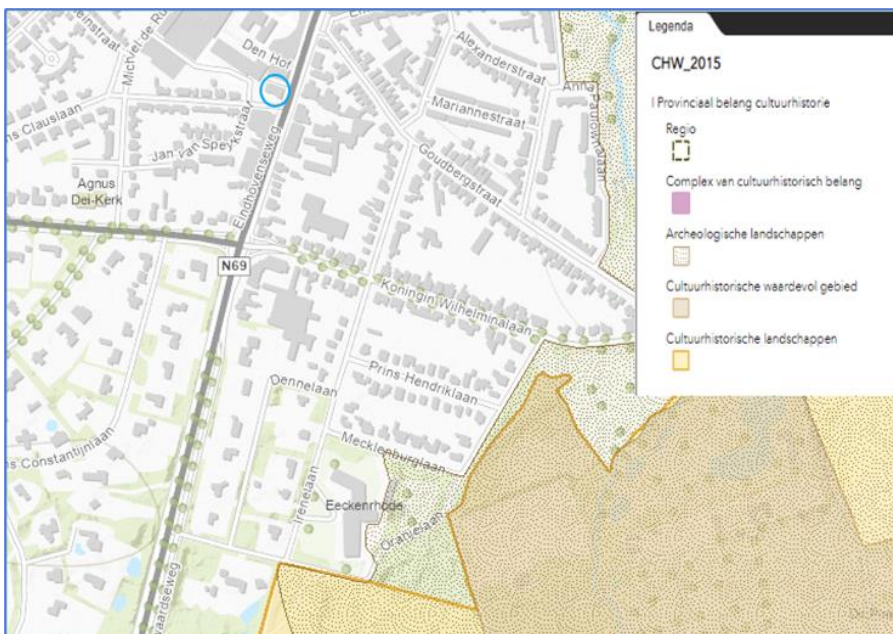
#### **4.7.2 Cultuurhistorie**

##### Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden worden onderscheiden in (steden-) & bouwkundige/ landschappelijke waarden en archeologische / aardkundige waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die dan niet zichtbaar zijn in het landschap en aanwezige (bebouwings-) structuur en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied; het verhaal van de plek ofwel het DNA.

In een ruimtelijke onderbouwing dient conform de Wro/Bro een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden (artikel 3.1.6, lid 2). Bij afwijking van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie en/of aangewezen monumenten. 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.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant weer. De projectlocatie ligt in de blauwe cirkel. De locatie is niet gelegen in een cultuurhistorische waardevol gebied.



Afbeelding: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

## Conclusie

Vanuit de aspecten cultuurhistorie (erfgoed) en archeologie bestaan er geen belemmeringen om het plan uit te kunnen voeren.

## 4.8 Flora en Fauna

In Nederland is een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied. Naast het aanwijzen van Natura 2000 gebieden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn kunnen gebieden ook als beschermd natuurmonument of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Daarnaast zijn gebieden als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro). De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van planten diersoorten.

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van ruimtelijke onderbouwingen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt.

### ***Ten aanzien van het plan***

#### Gebiedsbescherming

Door AROM B.V. is een stikstofberekening opgesteld. Het volledige onderzoek is te vinden in bijlage 5. Geconcludeerd wordt dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de gebruiksfase van het project.

#### Soortenbescherming

Door Brabant Eco is een Ecologische Quick Scan voor de Eindhovenseweg 29 te Waalre uitgevoerd (d.d. 4 oktober 2021). Het volledige onderzoek is te vinden in bijlage 6. Navolgend wordt de conclusie in het kort toegelicht.

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er geen overtredingen voor de soortgroepen vleermuizen, uilen, huismus en gierzwaluw te verwachten zijn ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

De planlocatie is in de huidige situatie ongeschikt als leefomgeving voor faunasoorten. Met de beoogde herontwikkeling zijn er mogelijkheden om het gebied natuurvriendelijker te maken door de nieuwbouw te voorzien van potentiële nestlocaties voor vogels en vleermuizen.

### *Nader onderzoek*

Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna in de te slopen bebouwing worden uitgesloten. Hierdoor wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.

### *Wet natuurbescherming*

De ingreep zal naar verwachting niet leiden tot verlies van leefgebied van beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk. In de nabije omgeving van het plangebied komen geen Natura 2000 gebieden voor.

Ook effecten op het Natuurnetwerk Nederland zijn er niet. Een nadere toetsing is dus niet aan de orde. Bij onvoorziene omstandigheden dient er direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

### *Conclusie*

Er vormen zich geen belemmeringen voor het onderhavige plan op het aspect flora en fauna.

## **4.9 Bedrijven- en milieuzonering**

Bij de opstelling van een ruimtelijke onderbouwing dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning, of verblijfsruimte, die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook een lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied.

### **Richtafstanden**

Voor alle typen bedrijven zijn in de handreiking Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgenomen. Het betreft de richtafstanden voor de vier ruimtelijke relevant milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van bedrijfsactiviteiten.

De richtafstanden gelden ten opzicht van een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Ten opzichte van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (behalve voor het aspect gevaar). Dit is toegelicht in navolgende tabel.



Milieucategorie	Afstand tot rustige woonwijk/buitengebied	Afstand tot gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel: richtafstanden per milieucategorie

### Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn bedrijven gelegen. Van belang is om te bezien of er eventuele belemmeringen zijn. Navolgend is een overzicht van alle in de buurt gelegen bedrijven weergegeven. De richtafstanden in deze tabel zijn de richtafstanden die horen bij een gemengd gebied en daarom één afstandstrap terug gebracht dan aangegeven in de VNG brochure.

Bedrijf en adres	SBI code + omschrijving	Cat.	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Bedo-Opeldemontage Eindhovenseweg 22b 5582 HS Waalre	SBI: 46771 Groothandel in autosloopmateriaal	3.1	0	0	30	0
Buurmeijerauto.nl Eindhovenseweg 66 5582 HV Waalre	SBI: 45112 Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen import van nieuwe)	2	0	0	10	0
Chef GJ Eindhovenseweg 46a 5582 HT Waalre	SBI: 5621 Eventcatering	2	0	0	10	0

De grootste richtafstand tot het plangebied bedraagt 30 meter voor geluid. Deze afstand is afkomstig van Bedo-Opeldemontage. De afstand van de projectlocatie tot Bedo-Opeldemontage bedraagt ca. 96 m. De richtafstand reikt niet tot het plangebied en vormt daarom geen belemmering voor het onderhavig plan.

### **Conclusie**

De conclusie is dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat ter plaatse van de nieuwe functie en dat bedrijvigheid van omliggende bedrijven niet in gevaar komt.

## **4.10 Verkeer en parkeren**

### **Verkeer**

De projectlocatie wordt ontsloten door de Eindhovenseweg, Brederode en Den Hof.

Op het perceel worden 17 parkeerplaatsen gerealiseerd op de begane grond. De inrit van de parkeerplaatsen komt uit op de Brederode. De uitrit van de parkeerplaatsen wordt gerealiseerd aan de noordkant van het appartementencomplex, deze uitrit komt uit op de Eindhovenseweg. Deze wegen zijn dusdanig ingericht dat ze de geringe hoeveelheid extra verkeersbewegingen als gevolg van voorgestane ontwikkeling eenvoudig kunnen verwerken.

### **Parkeren**

Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Door de gemeente Waalre zijn parkeernormen gesteld waarbij zo veel mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die zijn gesteld in de publicaties van het CROW. Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland. De locatie van het plangebied kan getypeerd worden als 'weinig stedelijk' en de locatie is gelegen in de categorie 'centrum'. De gemeentelijke parkeernormen wijken in geringe mate af van de CROW-normering. Voor onderhavig plan wordt een norm van 1,5 parkeerplaats per woning gehanteerd en wordt geen onderscheid gemaakt in woningtypes.

### ***Ten aanzien van het plan***

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 14 appartementen. Met een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning dienen er (14 x 1,5 =) 21 parkeerplekken gerealiseerd te worden op het perceel. Deze dienen te worden gerealiseerd op het eigen terrein.

Op eigen terrein worden 17 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 2 parkeerplaatsen voor deelauto's. De overig benodigde parkeerplaatsen wordt opgelost door middel van het gebruik van 2 deelauto's waar de bewoners gebruik van kunnen maken. Met de realisatie van 17 parkeerplaatsen op het eigen terrein waarvan 2 parkeerplaatsen voor deelauto's voldoet het plan aan de parkeernormen.

## Conclusie

Er wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente. Het plan voldoet aan het aspect verkeer en parkeren.

### 4.11 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een plan. Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

### 4.12 M.e.r.-plicht

Onderhavig plan ziet op de realisatie van 14 appartementen. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

#### ***Ten aanzien van het plan***

Voor onderhavig initiatief is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is terug te vinden in bijlage 7. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele motivering wordt verwezen naar de bijlagen. Aanbevolen wordt – na nadere kennisname van deze beoordeling – een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het plan geen milieueffectrapportage wordt vereist.

## 5 JURIDISCHE VORMGEVING

### 5.1 Wijze van bestemmen

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de juridische methodiek van het bestemmingsplan en wordt een toelichting gegeven op de regels.

### 5.2 Juridische methodiek

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het streven naar een sobere regeling: niet meer regelen dan noodzakelijk is. Daarnaast is ook zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek en stijl van andere en meer recentere bestemmingsplannen van de gemeente. Dit alles komt de rechtszekerheid voor de burgers en de overzichtelijkheid ten goede.

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) waarin landelijke standaarden voor planregels en verbeelding zijn geformuleerd. De standaardisatie maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op een vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Het bestemmingsplan wordt zowel in analoge als digitale vorm opgesteld. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit inleidende regels (waar wordt ingegaan op de begrippen en wijze van meten), de bouw- en gebruiksregels (waar de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden beschreven), de algemene regels (waar de algemeen geldende regels staan) en de overgangs- en slotregels (met het overgangsrecht).

#### *Inleidende regels*

Bij de inleidende regels wordt ingegaan op de begrippen en de wijze van meten.

#### *Bouw- en gebruiksregels*

In de bouw- en gebruiksregels wordt aangegeven op welke wijze een perceel of pand mag worden gebruikt en wat er mag worden gebouwd. In onderhavig bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor: 'Wonen' en 'Verkeer'.

Behalve bestemmingen zijn in het bestemmingsplan aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen bevatten specificaties van de gebruiks- en dubbelfuncties met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Aanduidingen komen zowel voor op de verbeelding als in de regels.

Er worden in de SVBP 2012 zes soorten aanduidingen onderscheiden: gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen, bouwvlakken, bouwaanduidingen, maatvoeringsaanduidingen en figuren. In dit bestemmingsplan komen bouwvlakken, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen voor.

### *Algemene regels*

De algemene regels in dit bestemmingsplan bestaan uit een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels (o.a. verbod seksinrichting of escortbedrijf) en algemene afwijkingsregels.

### *Overgangs- en slotregels*

Hierin wordt ingegaan op het overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel (naam bestemmingsplan).

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Overleg en inspraak

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

Dit bestemmingsplan wordt voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel in het kader van het wettelijk vooroverleg.

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst en een overeenkomst voor het betalen van de leges afgesloten. Daarnaast wordt er tevens een anterieure overeenkomst gesloten.

Hiermee is conform artikel 6.12 tweede lid Wro het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden verzekerd. Omdat naast de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet noodzakelijk is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12 eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

De realisatie van het project wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het plan uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

### 6.3 Nut en noodzaak

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid past en voldoet aan de relevante planologische randvoorwaarden.

## 6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft ten behoeve van de realisatie van het appartementencomplex op 9 december 2021 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden. Het hele verslag is bijgevoegd als bijlage 8. Hieronder worden de belangrijkste bevindingen uiteengezet.

Omwonenden zijn aangeschreven voor de bijeenkomst d.d. 9 december 2021 en konden zich per e-mail aanmelden. Voorafgaand aan de bijeenkomst hebben de aangemelde deelnemers de tekeningen van het plan per e-mail ontvangen. De bijeenkomst heeft plaatsgevonden via Teams gezien de maatregelen rondom het Corona-virus. De initiatiefnemer, de architect en een ambtenaar van de gemeente waren aanwezig tijdens de bijeenkomst.

Tijdens de bijeenkomst hadden omwonenden de kans om zich te laten informeren over het plan en hier vragen over te stellen. De omwonenden hebben positief gereageerd op het ontwerp. Tevens is afgesproken dat alle aanwezigen van de bijeenkomst en direct omwonenden geïnformeerd worden over de aanvang van de sloop- en bouwperiode. De direct omwonenden worden ook schriftelijk door de gemeente geïnformeerd bij het ter inzage leggen van het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan.

Omwonenden hebben naar aanleiding van de bijeenkomst geen bezwaren op onderhavig plan.

### Formele procedure

Onderhavig bestemmingsplan doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure (Algemene wet bestuursrecht). Tegen het ontwerpbestemmingsplan staat de mogelijkheid open om zienswijzen in te dienen. Navolgend is de procedure weergegeven. Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Eenieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de raad. Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage.

Vaststellen bestemmingsplan:

- besluit door gemeenteraad;
- publicatie en terinzagelegging besluit vaststellen bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.

Inwerkingtreding:

- na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

- beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## Colofon

### Projectgegevens

Project	Eindhovenseweg 29, Waalre
Projectnummer	21AALST-BPEINDH
Datum	juni 2022
Revisie	03

### Opdrachtgevers

Dutchloft The School B.V.

### AROM B.V.

Laan door de Veste 1  
Vestepoort Brandevoort  
5708 ZZ Helmond



## BIJLAGEN

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Eindhovenseweg 29 Aalst, De Roever B.V., 31 januari 2022, referentie 20211365.v02
2. Verkennend bodemonderzoek, Eindhovenseweg 29 te Waalre, Lankelma Geotechniek Zuid B.V., 18 december 2018, opdrachtnummer 1802416
3. Nader bodemonderzoek, Eindhovenseweg 29 te Waalre, Lankelma Geotechniek Zuid B.V., 9 december 2020, rapportnummer 1802416.001
4. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Eindhovenseweg 29 Aalst, Transect B.V., 19 januari 2022, rapportnummer 3706 versie 1.2
5. Stikstofberekening gebruiksfase Eindhovenseweg 29, AROM B.V., januari 2022, rapportnummer 21AALST-STIKEIND
6. Ecologische Quicksan, Eindhovenseweg 29 Aalst, Brabant Eco, 4 oktober 2021, rapportnummer 2021-BE-0958
7. Aanmeldnotitie vormvrije mer-procedure Eindhovenseweg 29, AROM B.V., januari 2022, rapportnummer 21AALST-MEREINDH
8. Verslag (online) Informatiebijeenkomst / Omgevingsdialoog Omwonenden Plan Meiboom Waalre, DUTCHLOFT THE SCHOOL B.V., 9 december 2021