

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**  
**EINDHOVENSEWEG 24 te AALST**  
**GEMEENTE WAALRE**



**Onderbouwing in het kader van een goede ruimtelijke ordening t.b.v.  
aanvraag omgevingsvergunning**

**Eindhovenseweg 24 te Aalst**

Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo

**Bestandsnaam** 2017.ZITT.011\_RUON

<b>Nummer</b>	<b>Fase</b>	<b>Datum</b>
1	Concept	
1.1		9 februari 2017
2	Definitief	
2.1		13 februari 2017
2.2		14 februari 2017
2.3		16 mei 2017
2.4		9 juni 2017
2.5		18 oktober 2017
2.6		25 april 2018
2.7		30 april 2018

**Opdrachtgever** BYGG Architecture

**Uitvoerder** ZITT Omgevingsadvies

ZITT Omgevingsadvies B.V.  
info@zittomgevingsadvies.nl



# **Woonappartementencomplex Hofstate Eindhovenseweg 24 te Aalst**

Motivering in het kader van een goede ruimtelijke ordening t.b.v.  
een aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van  
woonappartementen aan de Eindhovenseweg 24 te Aalst (gemeente Waalre)

Ruimtelijke motivering, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo  
(buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan)

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1	Aanleiding	6
1.2	Het projectgebied	6
1.3	Locatieprofiel	8
1.4	Leeswijzer	11
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Gebieds- en projectprofiel</b>	<b>12</b>
2.1	Integraal gebiedsprofiel	12
2.2	Projectprofiel	15
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>25</b>
3.1	Inleiding	25
3.2	Stedenbouwkundige afweging	25
3.3	Beleid	25
3.4	Cultuurhistorie en archeologie	40
3.5	Waterparagraaf	46
3.6	Milieu	52
3.7	Verkeer/parkeren/mobiliteit	63
3.8	Infrastructuur	65
3.9	Externe veiligheid	65
3.10	Flora en fauna	68
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Juridische procedure</b>	<b>72</b>
4.1	Omgevingsvergunning	72
4.2	Planmethodiek en verbeelding	72
4.3	Toetsing Besluit m.e.r.	72
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>74</b>
5.1	Ruimtelijke uitvoerbaarheid	74
5.2	Economische uitvoerbaarheid	74
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	76



## **Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing**

---

***Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (separaat)***

***Bijlage 2 Onderzoek geluidwering gevels (separaat)***

***Bijlage 3 Akoestisch onderzoek Industrielawaai***

***Bijlage 4 Archeologisch onderzoek (separaat)***

***Bijlage 5 Vooronderzoek bodem (separaat)***

***Bijlage 6 Aanvullend bodemonderzoek (separaat)***

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wenst een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen om op de locatie plaatselijk bekend Eindhovenseweg 24 te Aalst (gemeente Waalre) woonbebouwing te realiseren in de vorm van een appartementencomplex met 11 wooneenheden.

De projectlocatie is kadastraal bekend als sectie C, nummer 1873 (gemeente Aalst). Het daaraan aansluitende perceel 1874 behoort ook tot het te herontwikkelen projectgebied voor het woonappartementencomplex Hofstate.



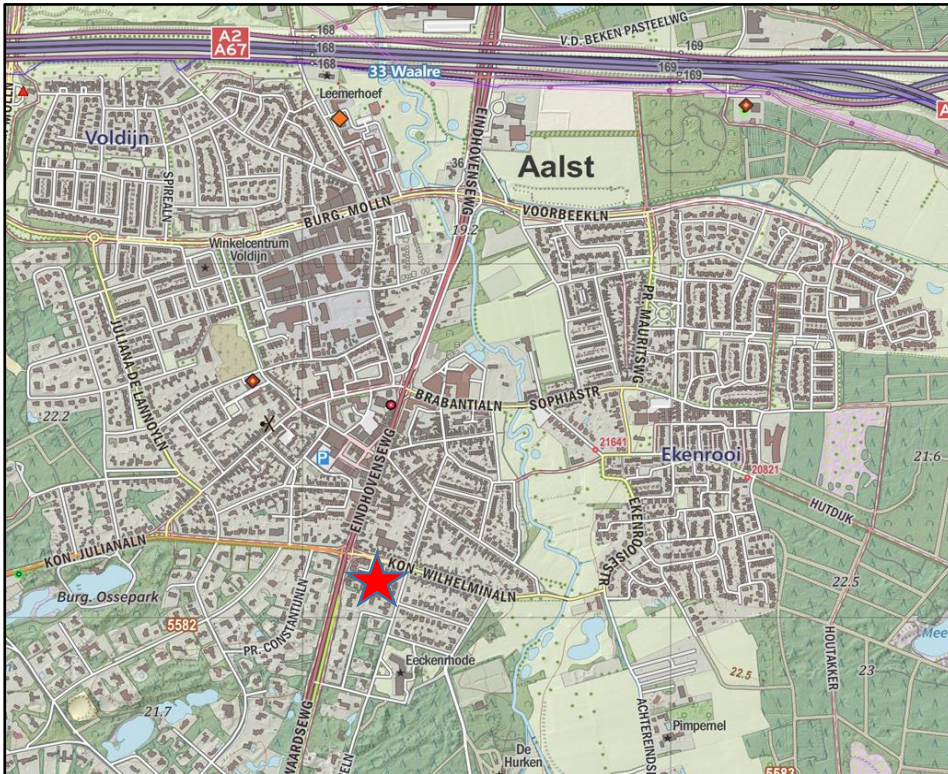
*Afbeelding – kadastraal perceel 1873 (projectlocatie)*

Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Aalst'. Om toch medewerking te kunnen verlenen aan de ontwikkeling dient een afwijkingsbesluit genomen te worden. Dit afwijkingsbesluit moet voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit document vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

### 1.2 Het projectgebied

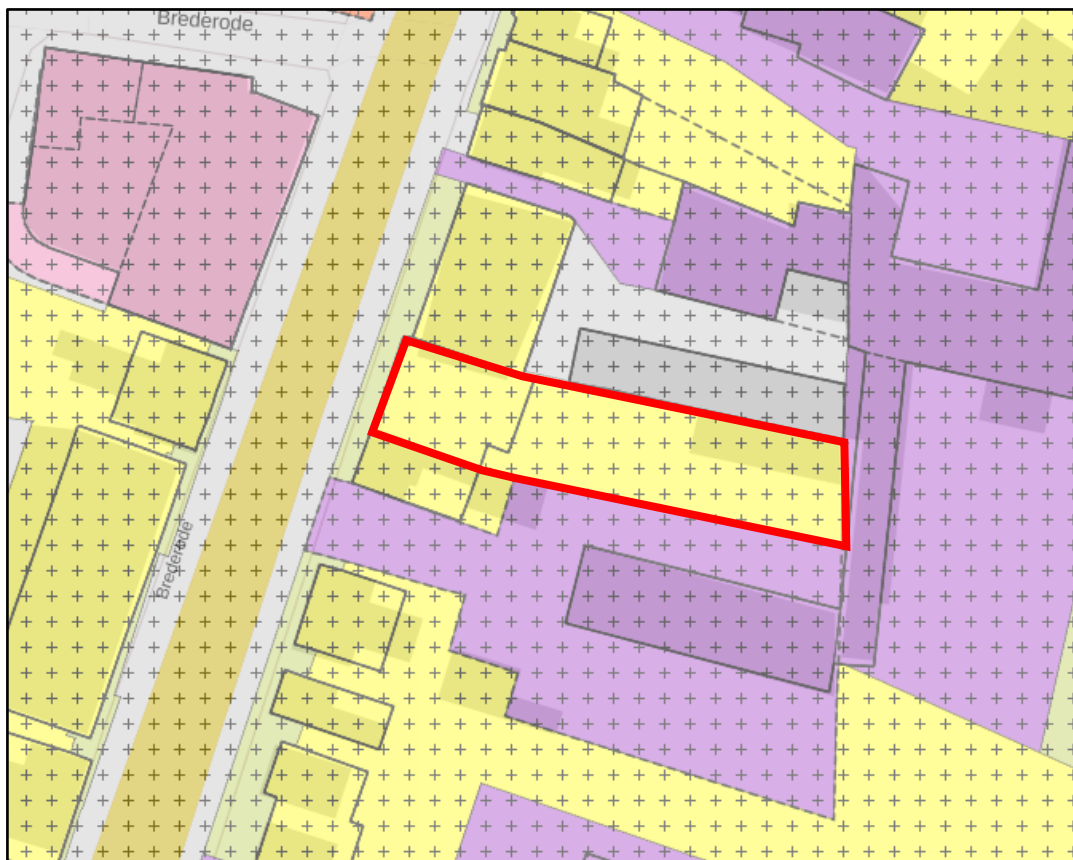
Het projectgebied is gelegen aan de oostzijde van Eindhovenseweg, de verbindingsweg Eindhoven-Valkenswaard (N69) in het centrumdeel van het kerkdorp Aalst.

Het betreffende braakliggend perceel heeft een woonbestemming en is in de huidige staat onbebouwd.



Ligging projectgebied (geheel te ontwikkelen bouwperceel) op luchtfoto (bron: luchtfoto Esri)

### 1.3 Locatieprofiel



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Aalst'*

Het projectgebied is gesitueerd binnen het thans geldende bestemmingsplan 'Aalst' dat vastgesteld is door de raad van de gemeente Waalre op 25 juni 2013.

Het projectgebied (woonperceel) is bestemd tot 'Wonen'.

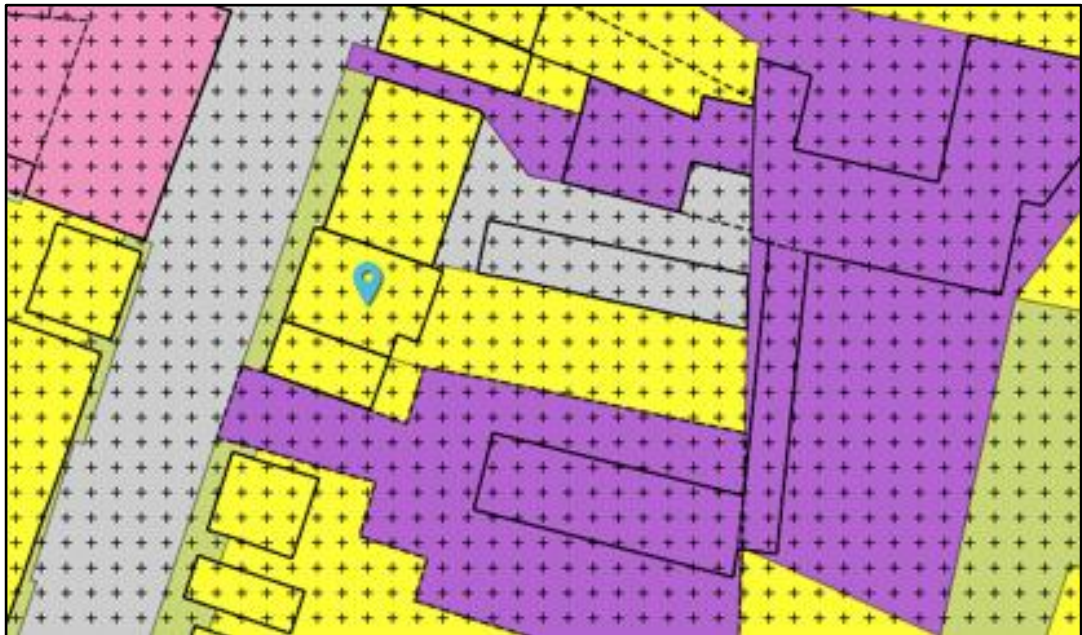
Op grond van de bestemming 'Wonen' (artikel 21) zijn ter plaatse hoofdgebouwen, aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen toegestaan ten dienste van de bestemming 'Wonen'. Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen worden opgericht met een maximale goothoogte van 9 meter. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen kunnen binnen en buiten het bouwvlak opgericht worden met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 meter respectievelijk 6 meter, waarbij de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens 0 of minimaal 1 meter bedraagt en het oppervlak per vrijstaand bijgebouw maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt.

De gronden van het woonperceel zijn daarnaast bestemd voor tuinen en erven, groenvoorzieningen, parkeren (op eigen terrein ten behoeve van de bewoners van het

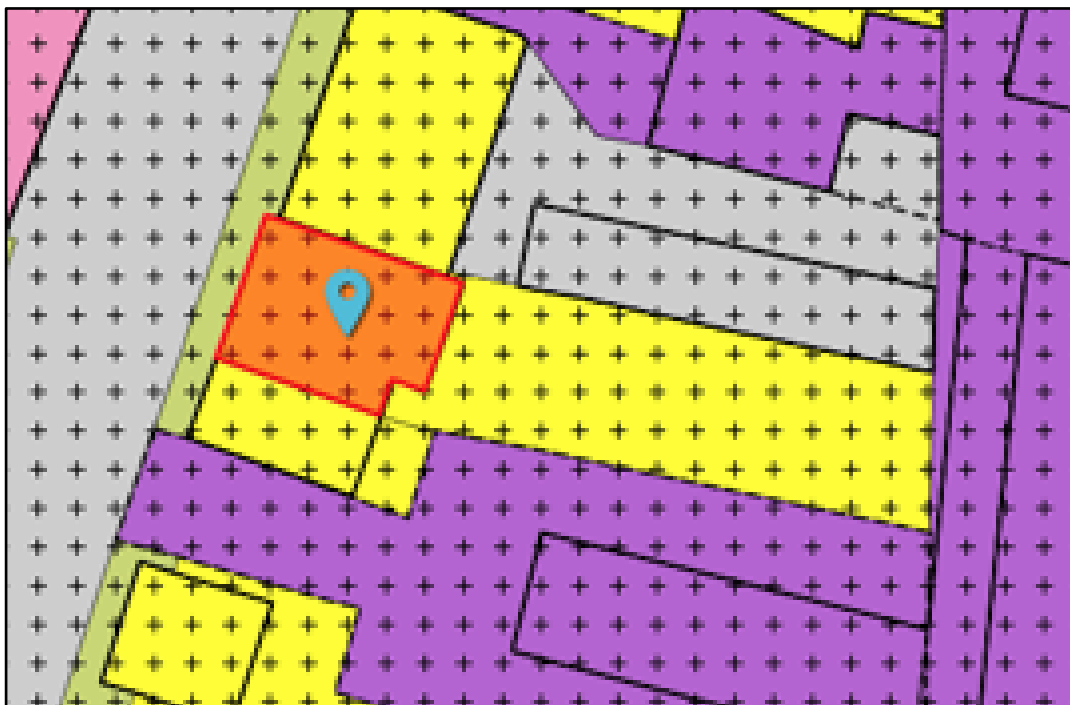


desbetreffende perceel), waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.



*Afbeelding projectlocatie met bestemming 'Wonen'*

Het aantal woningen binnen de bestemming op het perceel is begrensd op maximaal 6 wooneenheden



*Aanduidingsvlak maximaal aantal wooneenheden*

Overeenkomstig de betreffende bestemmingsregels is het dus niet toegestaan 11 wooneenheden te realiseren binnen het opgenomen aanduidingsvlak (te weten hoofdbouw binnen het bouwvlak).

Het voornemen bestaat om binnen het aanduidingsvlak nieuwbouw ter plaatse te realiseren met in totaal 11 wooneenheden.

Het planvoornemen in het projectgebied is dan ook strijdig met het vigerende bestemmingsplan omdat het maximaal toegestane aantal wooneenheden van 6 ter plaatse wordt overschreden. In de voorgestane planontwikkeling wordt uitgegaan van de realisatie van het appartementencomplex Hofstate met 11 wooneenheden. Om het bouwvoornemen met 5 extra wooneenheden te verantwoorden is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet derhalve in de verantwoording van de gewenste bebouwing en gebruiksfunctie wonen voor het te realiseren appartementencomplex Hofstate met maximaal 11 wooneenheden ter plaatse van de Eindhovenseweg 24 binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening.

#### **1.4 Leeswijzer**

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende delen.

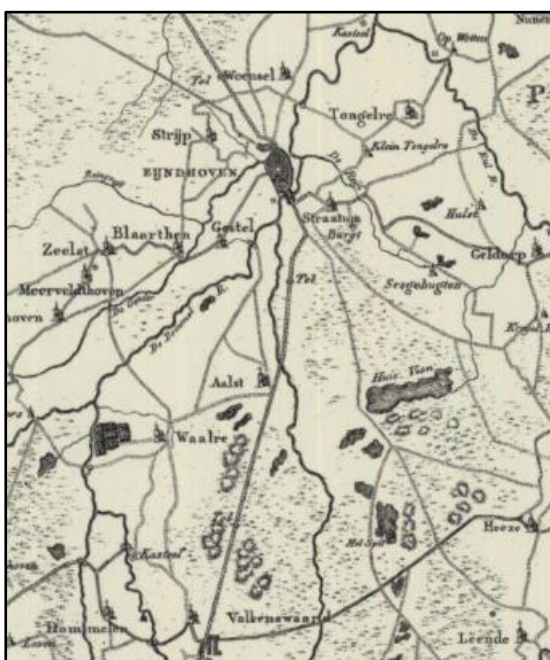
Hoofdstuk 1 met inleiding. Na deze inleiding volgt Hoofdstuk 2 met de beschrijving van het gebieds- en projectprofiel. In Hoofdstuk 3 zijn de onderzoeken opgenomen, waaronder de stedenbouwkundige afweging. De juridische vormgeving van de omgevingsvergunning is beschreven in Hoofdstuk 4. In Hoofdstuk 5 wordt tenslotte ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project (ruimtelijk, economisch en maatschappelijk).

## Hoofdstuk 2 Gebieds- en projectprofiel

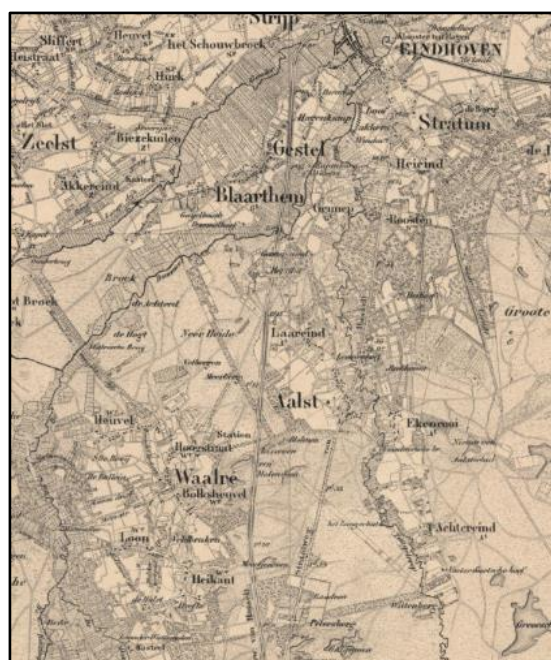
### 2.1 Integraal gebiedsprofiel

Om de herontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt hieronder de ruimtelijke structuur beschreven.

De projectlocatie is gelegen in kerkdorp Aalst, dat onderdeel uitmaakt van de gemeente Waalre. De gemeente Aalst ontstaat in 1812 door splitsing van de gemeenten Stratum en Aalst en gaat in 1923 administratief op in de gemeente Waalre, waarbij de voormalige gemeenten Waalre en Aalst worden samengevoegd.



Aalst circa 1815



Aalst circa 1900

De ruimtelijke structuur van Aalst is tot stand gekomen vanuit de fysische omstandigheden in de agrarische sector en als gevolg van de strategische ligging van het dorp ten opzichte van de infrastructuur voor diverse vervoersmiddelen.

Het dorp Aalst is ontstaan als nederzetting op een plaats die geschikt was vanuit een bodemgesteldheid en reliëf voor een agrarische bedrijfsvoering. Het dorp heeft zich ontwikkeld op de overgang tussen het beekdal van de Tongelreep en de hiervan westelijk gesitueerde heidevelden met lintbebouwing en cultuurland in de vorm van akkerland. De huidige Gestelsestraat in Aalst vormde daarbij de oorspronkelijke kern van het dorp. Daarbij vormde de oorspronkelijke lintbebouwing een enigszins bochtige structuur als onderdeel van een middeleeuwse weg die de hogere gronden volgde.

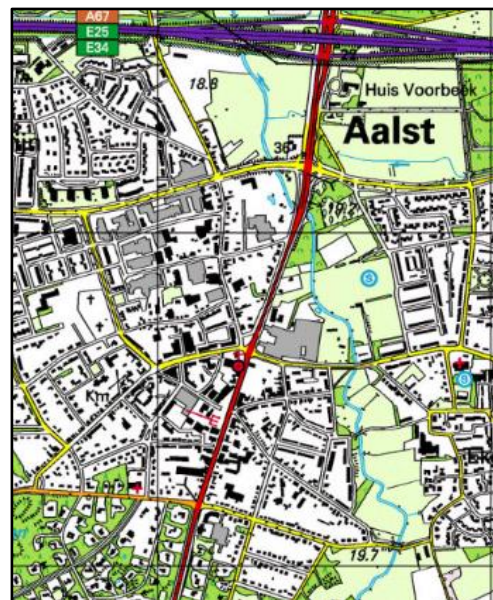
Daarnaast ontwikkelde Aalst zich vanuit verkeersontwikkelingen die op een bovenlokaal schaalniveau plaatsvonden.

Aalst lag aan de eerste verharde verbindingsweg in Nederland tussen de Verenigde Nederlanden en Luik, opgevaardeerd vanuit een middeleeuwse weg naar een bestrate weg rond 1818. Aan het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw kwam bovendien de spoorlijn in opkomst, werd in 1867 de spoorlijn Eindhoven-Luik aangelegd en verrees halverwege de dorpen Aalst en Waalre een spoorwegstation

Het dorp Aalst ontwikkelde zich in plaats van aan het oorspronkelijk dorpslint meer rondom deze nieuwe weg (thans de Eindhovenseweg ter plaatse van de projectlocatie). Vanwege die nieuwe verharde weg en de bloeiende handel over deze weg ontstond bij de bevolking de voorkeur om zich langs die weg te gaan vestigen, met name veel voerlieden. De bebouwing was op dat moment voornamelijk langs de Gestelsestraat en de Eindhovenseweg gesitueerd en verdere uitbreiding ontstond met name plaats langs de Raadhuisstraat.



Aalst circa 1950



Aalst circa 2000

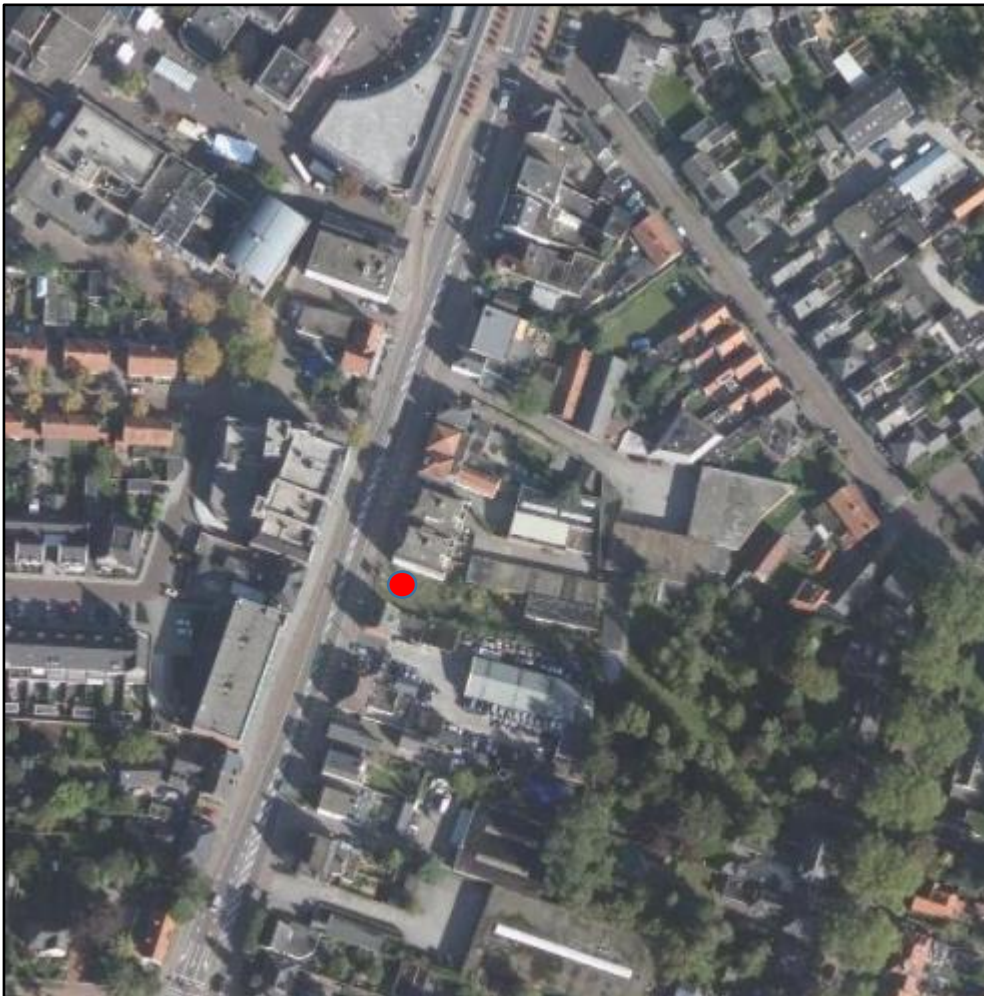
Vervolgens is Aalst planmatig verder meer als dorp 'stedelijk' ontwikkeld door de vooroorlogse bebouwing met tuindorpen (Philipsdorp) en een grote hoeveelheid openbare ruimte. De naoorlogse bebouwing is terug te vinden in de uitbreiding Ekenrooi en de bosvilla's. Daarnaast is de westzijde van het beekdal van de Tongelreep geheel bebouwd en de lintbebouwing aan de Gestelsestraat door bedrijfsvestigingen aangetast.

Van de oorspronkelijke typische plattelandsfeer en oorspronkelijke ruimtelijke structuur van het dorp Aalst is door de manier van voor- en naoorlogse planmatige uitbreidingen weinig overgebleven en heeft het kerkdorp een meer stedelijke uitstraling gekregen in vergelijking met het kerkdorp Waalre.

Binnen Aalst wordt op dit moment gestreefd naar een kwaliteits- en leefbaarheidsverbetering binnen de kerngrenzen.



Aalst anno 2017 (bron luchtfoto Esri)



Projectgebied – binnen Aalst (bron: Esri luchtfoto)



## 2.2 Projectprofiel

Op de projectlocatie heeft sinds vroegere tijden al bebouwing gestaan. Op dit moment is het terrein grotendeels braakliggend. De oorspronkelijk aanwezige bebouwing, een woning met horecagelegenheid is gesloopt en het terrein is met onkruid en opgeschoten groen. Op het achterste terreingedeelte van het te ontwikkelen zijn nog enkele garageboxen aanwezig.



*Huidige situatie perceel*

Aan de voorzijde (westkant) grenst de projectlocatie aan de Eindhovenseweg, een drukke doorgaande weg tussen Eindhoven en Valkenswaard. Ter weerszijden van het projectperceel is bebouwing aanwezig. Aan de noordzijde woonbebouwing in gestapelde vorm (appartementencomplex van 3 bouwlagen met kap) en aan de zuidzijde een vrijstaande woning met 2 bouwlagen en kap, waarbij aan de achterzijde van het perceel een demontagebedrijf voor auto's (Bedo Opeldemontage BV) is gevestigd. Aan de achterzijde (oostzijde) van het plangebied bevindt zich bedrijvigheid met kleine loodsen, garages.



*Situatie vanaf de Eindhovenseweg*

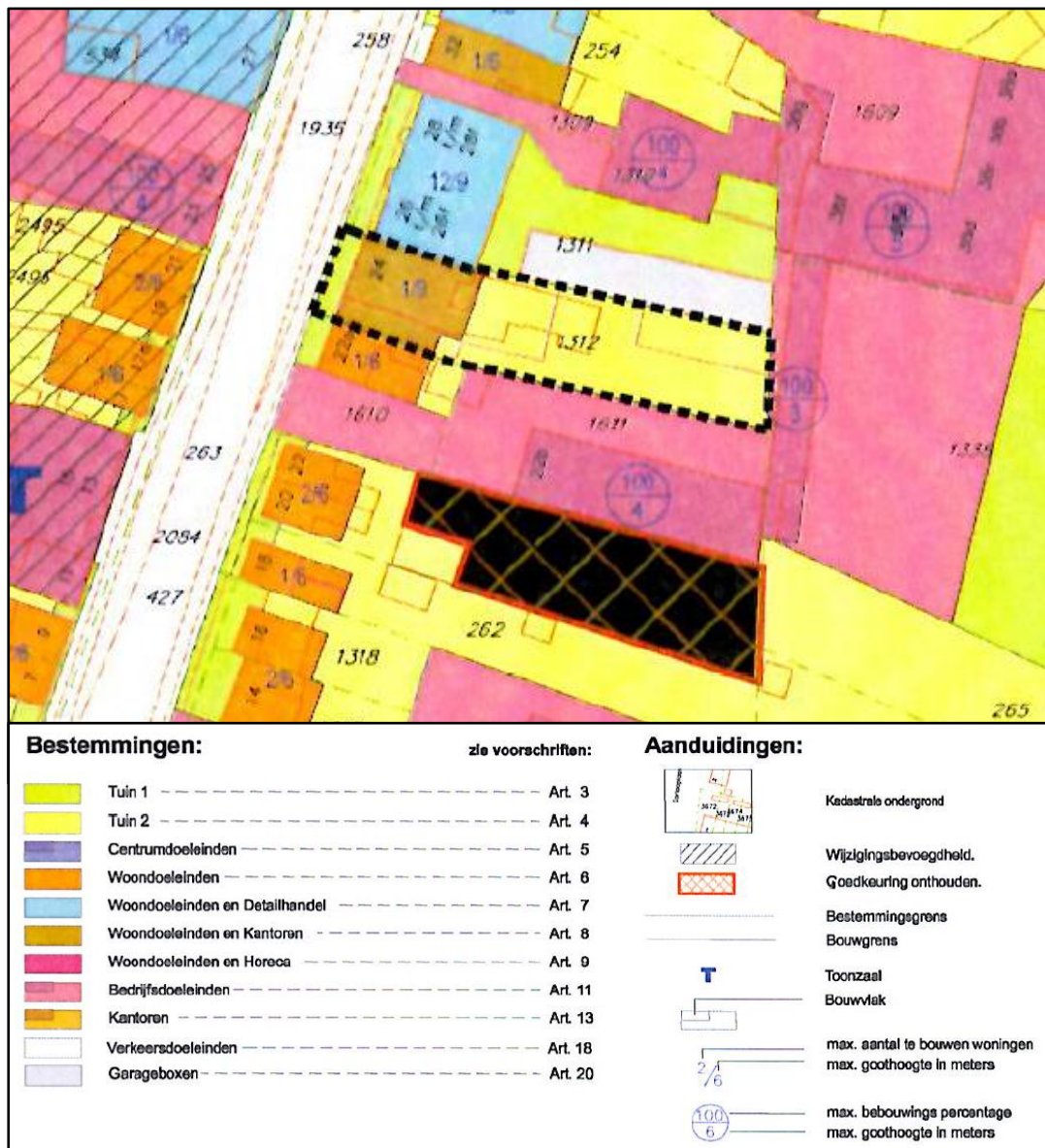
### **Planontwikkeling 2005-2009**

In de periode 2005 tot 2009 heeft het voornemen bestaan ter plaatse nieuwe bebouwing te realiseren. Het karakter van de Eindhovenseweg, waar een mix van wonen, werken en winkels te vinden was vormde het uitgangspunt voor de nieuwe invulling. Om functioneel en ruimtelijk goed aan te sluiten werd geopteerd voor een bouwblok dat aansloot op de aansluitende bebouwing en zorgde voor een duidelijke begeleiding van de stedelijke wand langs de Eindhovenseweg. Voorzien was in een appartementencomplex met 6 woon-eenheden over drie bouwlagen met in de plint kantoorruimte.

Het aangrenzende appartementencomplex aan de noordzijde was daarbij bepalend voor de bouwhoogte van de voorgestane bebouwing.



Gelet op de op dat moment vigerende bestemmingen ter plaatse (bestemmingsplan 'Aalst' vastgesteld door de gemeenteraad op 2 op 5 februari 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 september 2002) diende gezien de ter plaatse vigerende bestemming 'Woondoeleinden en Kantoren (artikel 8) en Tuin (artikel 4) een zelfstandige projectprocedure (vrijstelling van het bestemmingsplan) opgestart te worden om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren (afwijken van bestemming ten behoeve van woonfunctie en vergroting bouwvlak).



Uitsnede: bestemmingsplan 'Aalst' vastgesteld op 5 februari 2002 (VIII - 4) en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 juni en 24 september 2004.

Op basis van reguliere aanvraag bouwvergunning van 13 mei 2005 heeft het college van burgemeester en wethouders van Waalre op 20 februari 2006 vrijstelling verleend van het toen vigerende bestemmingsplan op grond van artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met gebruikmaking van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 22 november 2005 nr. 1137464 en bouwvergunning verleend voor een kantoorruimte met zes appartementen aan de Eindhovenseweg 24.

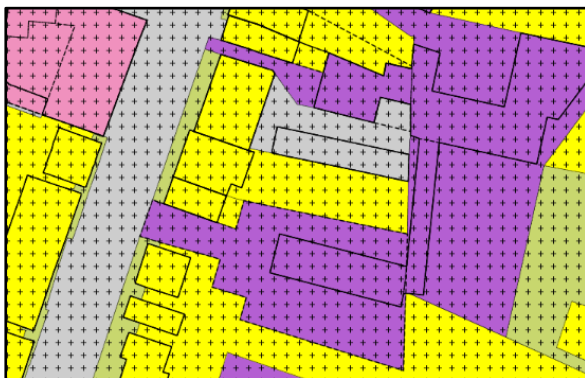
Tegen deze verleende vrijstelling en bouwvergunning werd door het naastliggende bedrijf Bedo Opeldemontage, bedrijfsmatig gevestigd aan de Eindhovenseweg 22, bezwaar aangetekend. Het bezwaar had betrekking op met name de aan Bedo verleende Milieuvvergunning, waarin een maximale geluidsbelasting voor de omgeving was opgenomen en gevreesd werd voor beperking in de bedrijfsvoering.

Naar aanleiding van mede de besluitvorming ten gevolge van de procesgang tegen het bouwvoornemen (met name gebruiksfunctie wonen) is het daarop betrekking hebbende bouwplan niet verder in uitvoering gebracht.

Op 15 januari 2007 werd door de gemeente Waalre vrijstelling verleend van het vigerende bestemmingsplan op grond van artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met gebruikmaking van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 22 november 2005 nr. 1137464 en bouwvergunning verleend voor kantoorruimte met zes appartementen.

Op 27 juni 2008 is opnieuw, door dezelfde ontwikkelende partij, een aanvraag bouwvergunning ingediend voor het bouwen van een kantoorruimte met 6 appartementen aan de Eindhovenseweg 24 en heeft het college van burgemeester en wethouders van Waalre op 16 maart 2009 vrijstelling verleend van het vigerende bestemmingsplan op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en bouwvergunning verleend voor een kantoorruimte met zes appartementen aan de Eindhovenseweg 24.

Bij de actualisatie in 2013 van het toenmalige bestemmingsplan 'Aalst' van 2002 is de vergunde planontwikkeling aan de Eindhovenseweg 24 juridisch-planologisch vastgelegd in de planregels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Aalst' door de gemeenteraad op 25 juni 2013 door middel van een bestemming 'Wonen' ten behoeve van de gebruiksfunctie wonen en het realiseren van ter plaatse maximaal 6 wooneenheden binnen het bouwvlak.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan - projectperceel*



Vanwege de aanvankelijk intredende kredietcrisis dat zich ontwikkelde tot een economische crisis en een Europese recessie met verregaande negatieve effecten in de woningmarktontwikkelingen is het toen vergunde project niet ten uitvoer gebracht. Inmiddels wenst een nieuwe eigenaar het woningbouwplan alsnog tot ontwikkeling te brengen.

### ***Planontwikkeling 2016-2017***

Inmiddels zijn de betreffende gronden behorende bij het projectperceel in eigendom overgegaan en wenst de nieuwe ontwikkelende partij de herontwikkeling opnieuw op te pakken.

Rekening houdende met de eerder al meegegeven uitgangspunten voor de ruimtelijk-functionele structuur voor het projectperceel is namens de ontwikkelende partij door BYGG Architecture een nieuwe ruimtelijk ontwerp gemaakt.

#### Uitgangspunten planontwikkeling:

- vigerend bouwblok voor het hoofdgebouw;
- vigerende maximale goothoogte binnen het bouwvlak met afstemming te realiseren bebouwing qua bouwhoogte op het aangrenzende appartementencomplex (noordzijde) van het perceel;
- rekening houden vanuit het aspect milieuzonering voor het aangrenzende bedrijf Bedo Opeldemontage aan de Eindhovenseweg 22 (gezien de vergunde milieurimte van dit bedrijf).



*Impressie – Bygg Architecture*

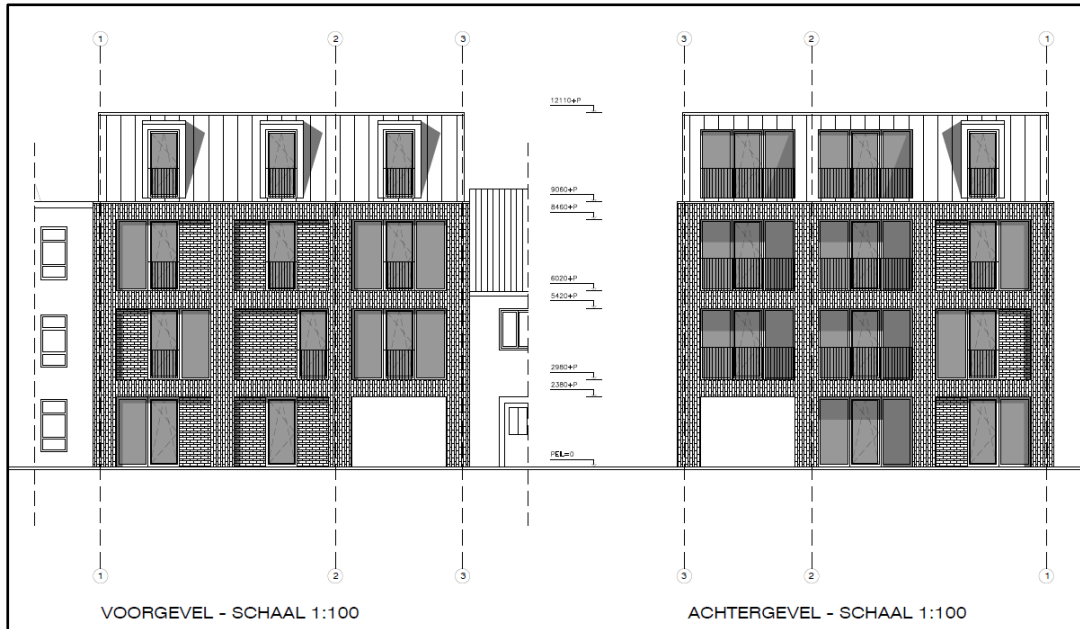


*Impressie – Bygg Architecture*

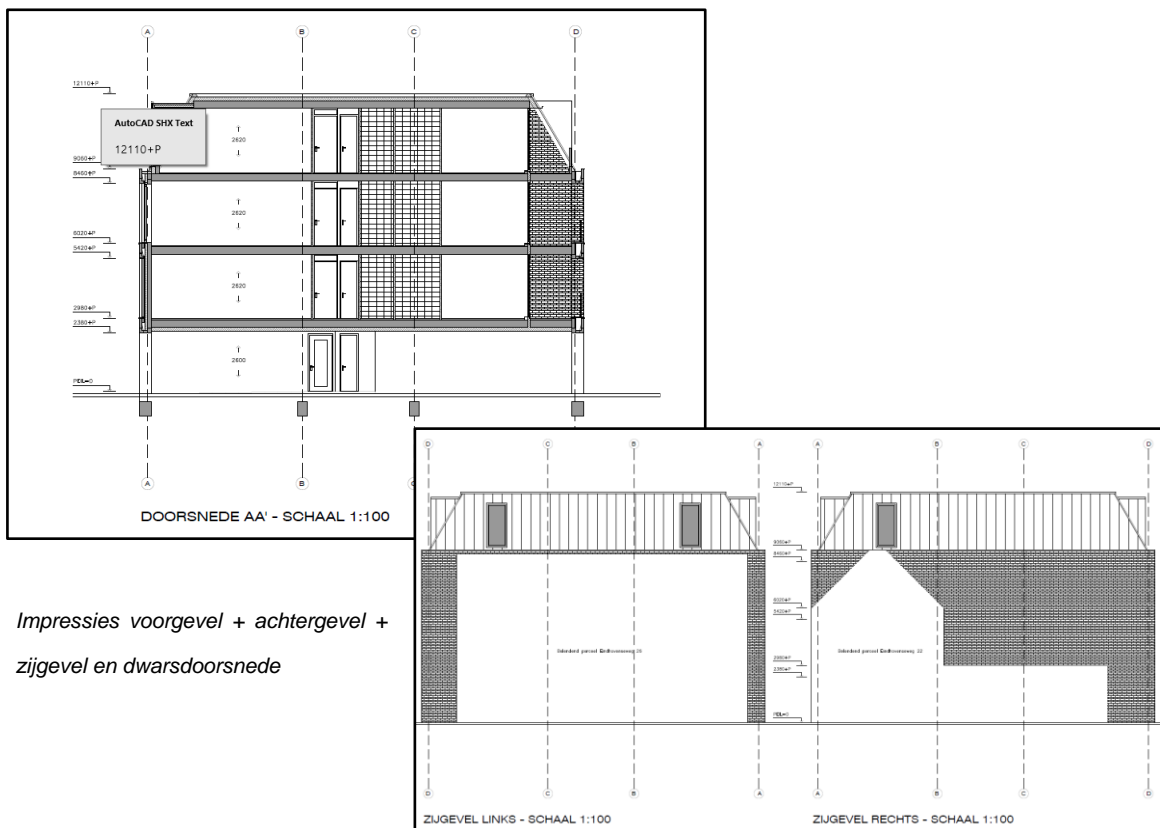
Ruimtelijk en functioneel ontwerp:

- het appartementencomplex biedt ruimte aan 11 wooneenheden, verdeeld over 4 bouwlagen in grootte variërend tussen de 42 m<sup>2</sup> en 65 m<sup>2</sup>;
- de begane grondlaag van het hoofdgebouw bevat 2 wooneenheden met de woonruimte gesitueerd naar de Eindhovenseweg, de loggia's aan de noordkant en de slaapkamer gesitueerd aan de achterzijde naar het achterterrein;
- de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping van het hoofdgebouw bevatten 3 wooneenheden, waarvan twee georiënteerd op de Eindhovenseweg en 1 woonruimte met slaapkamer gesitueerd aan de achterzijde gericht naar het achterterrein. De loggia's verbonden aan twee wooneenheden zijn geplaatst aan de noordkant;
- de 3e verdieping van het hoofdgebouw met 3 wooneenheden is geïntegreerd in de kapconstructie. Daarbij zijn twee wooneenheden georiënteerd op de Eindhovenseweg en 1 woonruimte met slaapkamer gesitueerd aan de achterzijde naar het achterterrein. De loggia's van twee wooneenheden zijn opgenomen aan de noordkant;
- het bouwblok is georiënteerd op en gesitueerd aan de Eindhovenseweg;
- de woonbebouwing voegt zich qua massa, percellering, kappenstructuur, oriëntatie passen in de aanwezige lintbebouwing aan de Eindhovenseweg;
- bij de gevelindeling en materiaalkeuze voor de gevel heeft een afstemming plaatsgevonden met de aangrenzende bebouwing met een moderne architectonische uitstraling;

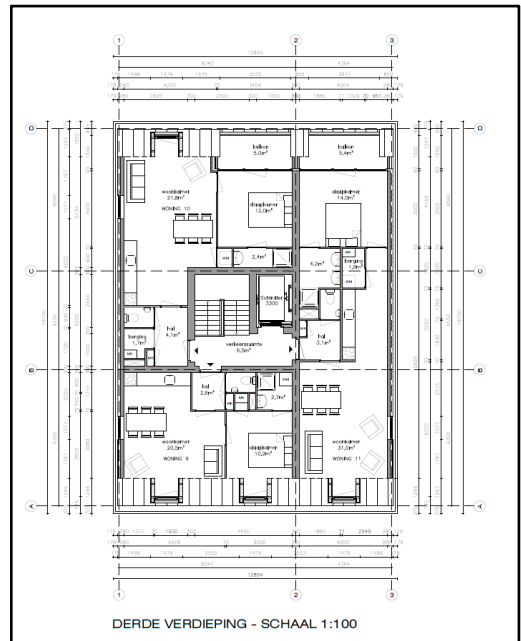
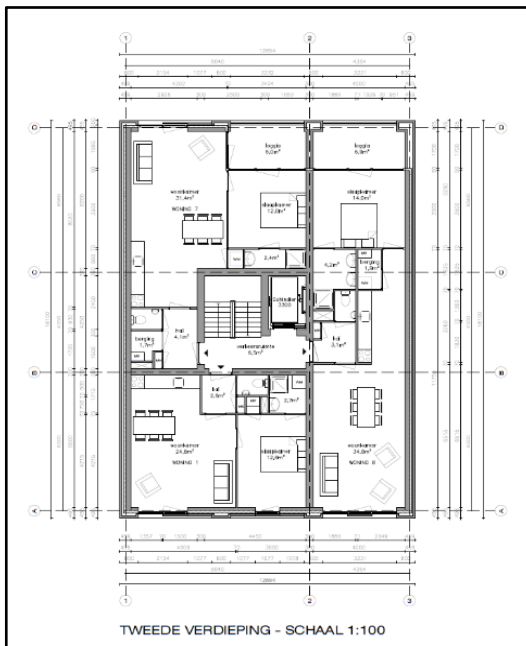
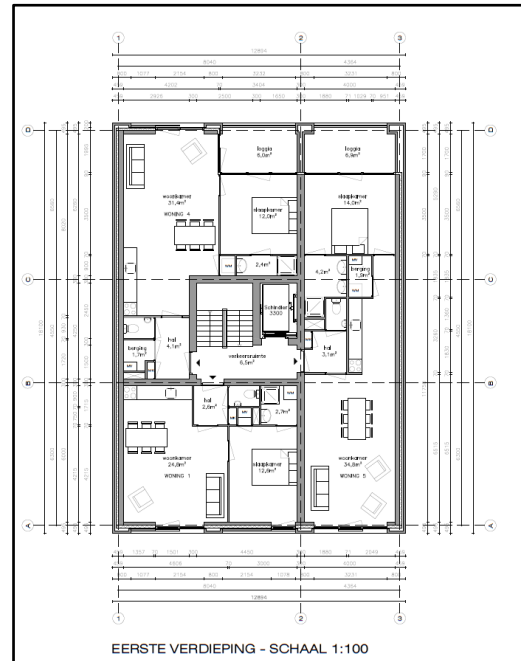
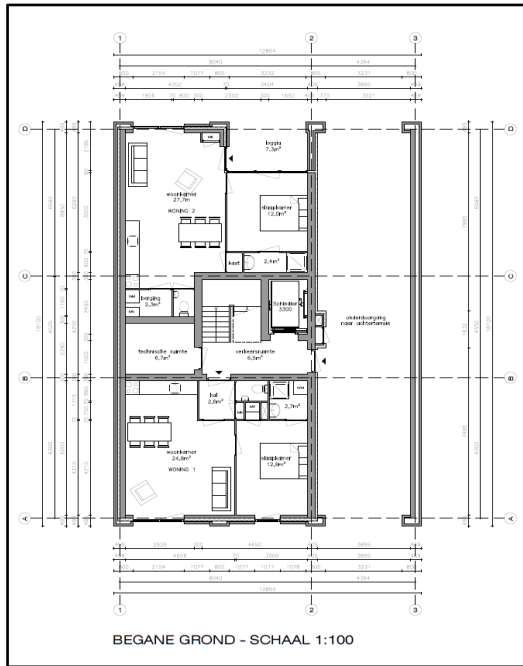
- de architectonische behandeling van de bebouwing is moderner dan de naastliggende panden, waarbij de materialisatie in zekere zin contrasteert met die van de meer traditioneel aangrenzende gekozen materialisatie;



- er is bij de projectie van de woonfunctie rekening gehouden, vanuit het aspect milieuzonering, met de vergunde milieuruimte van het aangrenzende bedrijf Bedo Opeldemontage aan de Eindhovenseweg 22.



*Impressies voorgevel + achtergevel + zijgevel en dwarsdoorsnede*



### Indeling woonappartementen

"Perree&Partners ontwikkelt het project in het segment van middeldure huur (710 tot 1000 euro kale huur) in de vrije sector.

Huishoudensverdunning vraagt om een ander type woning. Het gaat veelal om mensen die boven de inkomensgrens vallen en niet voor sociale huur in aanmerking komen en die ook



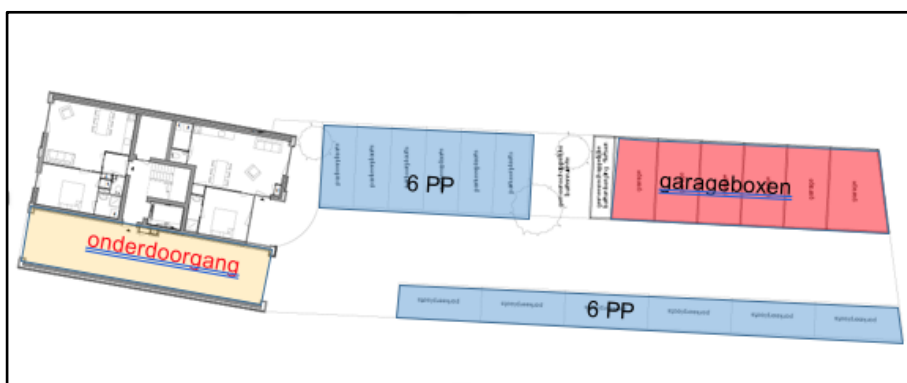
niet in aanmerking komen voor een koopwoning. Voor deze groep is te weinig gebouwd in de afgelopen jaren terwijl de trend is dat deze groep toeneemt (zie Woonvisie Gemeente).

Het gaat zowel om starters op de woningmarkt, alsook ouderen die kleiner willen wonen, maar ook gescheiden singels, die alleen verder gaan. Deze mensen willen op een goede centrumlocatie wonen, in een hoogwaardig afgewerkt complex met lift en eigen parkeerplaats (en/of zelfs garage) waarbij de vierkante meters van ondergeschikte betekenis zijn".



Impressie – Bygg Architecture (achterzijde)

Het achterterrein is via de Eindhovenseweg bereikbaar via een onderdoorgang in het rechtergedeelte van het bebouwingsobject.



Inrichting achterterrein met garageboxen, parkeerplekken en buitenruimte

Het parkeren vindt plaats op het achterterrein van het bouwperceel. Dit zal plaatsvinden in 6 al aanwezige garageboxen en 12 in de buitenruimte ingerichte parkeerplekken. Tevens is op dit perceelgedeelte een gemeenschappelijk berging en gemeenschappelijke buitenruimte gesitueerd.





## Hoofdstuk 3 Onderzoek

### 3.1 Inleiding

Voor dit planvoornemen zijn de relevante (sectorale) aspecten nader bestudeerd. Zo wordt een stedenbouwkundige afweging van het planvoornemen gemaakt, maar er wordt ook ingegaan op het aspect waterhuishouding en de milieuaspecten. In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van dit proces beschreven. Ook is in dit hoofdstuk het beleid opgenomen.

### 3.2 Stedenbouwkundige afweging

Het project betreft de herinvulling van een braakliggend terrein met woonbebouwing in Aalst aan de Eindhovenseweg 24.

De aangrenzende gronden worden niet (onevenredig) gehinderd ten aanzien van uitzicht, privacy of bezonning door de nieuwbouw met de gebruiksfunctie wonen.

Bovenstaande aspecten zorgen ervoor dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt er geen bezwaren bestaan tegen het planvoornemen.

### 3.3 Beleid

#### 3.3.1 Rijksbeleid

##### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast wordt nadrukkelijk gekozen voor een vereenvoudiging van de regelgeving en de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk gebracht bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

Het Rijk vindt de stedelijke regio's rond de Mainports (Rotterdam en Amsterdam), de Brainport, greenports en de valleys van nationaal belang (nationaal belang 1). De gebiedsontwikkeling Brainport Avenue is van nationaal belang. In de SVIR wordt Brainport Zuid-Oost Nederland beschouwd als de belangrijkste toptechnologieregio van ons land. Het centrum van deze Brainport is gelegen in Eindhoven met o.a. hightech systemen, medische

technologie en automotive als belangrijkste thema's. Daarnaast zijn Chemelot in Sittard-Geleen als belangrijk chemie-cluster, het medische cluster in Maastricht en de greenport Venlo als cluster van agro-food, tuinbouw en logistiek belangrijk.

Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft raakvlakken met het zorgvuldig ruimtegebruik (Ladder duurzame verstedelijking). Door de projectlocatie te her ontwikkelen met woningbouw voldoet het plan aan het zorgvuldig ruimtegebruik. De duurzaamheidsladder wordt hierna nog nader toegelicht.

#### Realisatieparagraaf SVIR

Uitgangspunt bij het realiseren van de doelstellingen uit de SVIR is een integrale, regionaal-specifieke aanpak, waarmee investeringen en ander rijksinstrumentarium zo effectief en efficiënt mogelijk ingezet kunnen worden. Dat vraagt om een gedegen afweging van alle relevante belangen en goede afstemming en samenwerking tussen regio en Rijk. Over de rijksopgaven worden op basis van de MIRT-gebiedsagenda's afspraken worden gemaakt.

De SVIR kent een realisatieparagraaf waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Het Rijk heeft voor de realisatie van de nationale belangen de beschikking over de volgende vier instrumenten:

- Kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving).
- Bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld afspraken met provincies en gemeenten, internationale afspraken met overheden in buurlanden).
- Financieel (bijvoorbeeld Infrastructuurfonds, Deltafonds).
- Kennis (bijvoorbeeld inzetten van het College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen, verspreiden van “best practices”).

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

1. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
2. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor een goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.



### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen.

*De onderdelen die in het Barro genoemd zijn bevinden zich niet in de nabijheid van onderhavig projectgebied.*

### Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten (woningbouwlocaties) moet in het bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

Op 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, door een zorgvuldige afweging van de behoefte en locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen en provinciale ruimtelijke verordeningen. Hieronder worden ook begrepen ruimtelijke onderbouwingen ten behoeve van afwijkingen (buitenplannen) van het bestemmingsplan.

Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd. Aanvankelijk bevatte de ladder drie treden. De huidige ladder bevat geen treden meer. De oorspronkelijke trede 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.

In artikel 3.1.6 lid 2 en lid 3 Bro is nu het volgende vastgelegd:

Het tweede lid is gewijzigd en luidt:

*2. 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 derde lid is gewijzigd en luidt:

*3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.*

### Formele toepassing

Toetsing aan de ladder is formeel vereist bij een beleidsmatige afweging indien dit is opgenomen in een provinciale verordening (artikel 4.1 Wro) of in een gemeentelijke beleidsregel ten aanzien van de toepassing van planologische besluiten. In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de beleidsmatige afweging van provincie en gemeente.

### Materiele toepassing

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op een ruimtelijk besluit dat valt binnen het formele toepassingsbereik van de ladder en voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1. lid 1 aanhef en onder i Bro.

"stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen"

### Jurisprudentie

De Afdeling rechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 18 december 2013 in zaak nr. 201302867/1/R4, aangegeven dat het begrip woningbouwlocatie in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro niet nader is gedefinieerd in het Bro. Voorts ontbreekt in de nota van toelichting bij deze bepaling (Stb. 2012, 388) een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling.

Het vooraanstaande betekent, dat het begrip door middel van jurisprudentie nader wordt ingevuld. Uit de jurisprudentie volgt, dat enkele woningen (kleinschalige woningbouw) en functieveranderingen van beperkte omvang niet aan te merken zijn als stedelijke ontwikkeling gelet op het (nieuwe) beslag op de ruimte.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de invulling van een bestaand woonvlak voor maximaal 6 wooneenheden (=bouwtitel op basis van juridisch-planologisch vastgestelde planregeling) met maximaal 11 wooneenheden.

Het voorafgaande betekent dat de bestaande bouwcapaciteit ter plaatse (al eerder vergunde capaciteit) met extra 5 woonheden wordt verhoogd. Een dergelijke toename van 5 woningen wordt volgens jurisprudentie (18 december 2013 - 201302867/1/R4 en 18 november 2015 - 201500685/1 en 23 december 2015 - 201408383/1 en 10 februari 2016 - 201505424/1) niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling waarvoor beperkingen vanuit de Ladder/Bro gelden.

### Conclusie

*De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt doet op geen enkele wijze afbreuk aan het ruimtelijk beleid van het rijk. Het Rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen. Dit houdt in, dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR, het Barro en vanuit het Bro gelden.*



### 3.3.2 Provinciaal beleid

#### ***Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)***

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Voor Noord Brabant is op 19 maart 2014 de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Hierin wordt geconstateerd dat dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit 2 delen (A en B) en een uitwerking.

#### Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

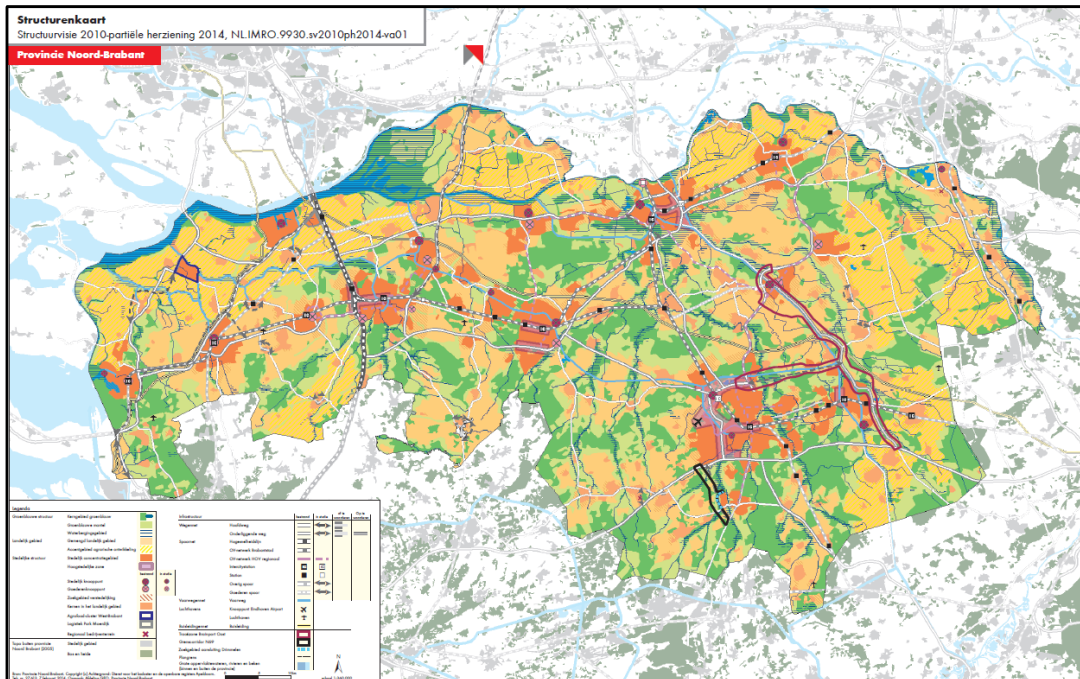
#### Deel B

In deel B beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

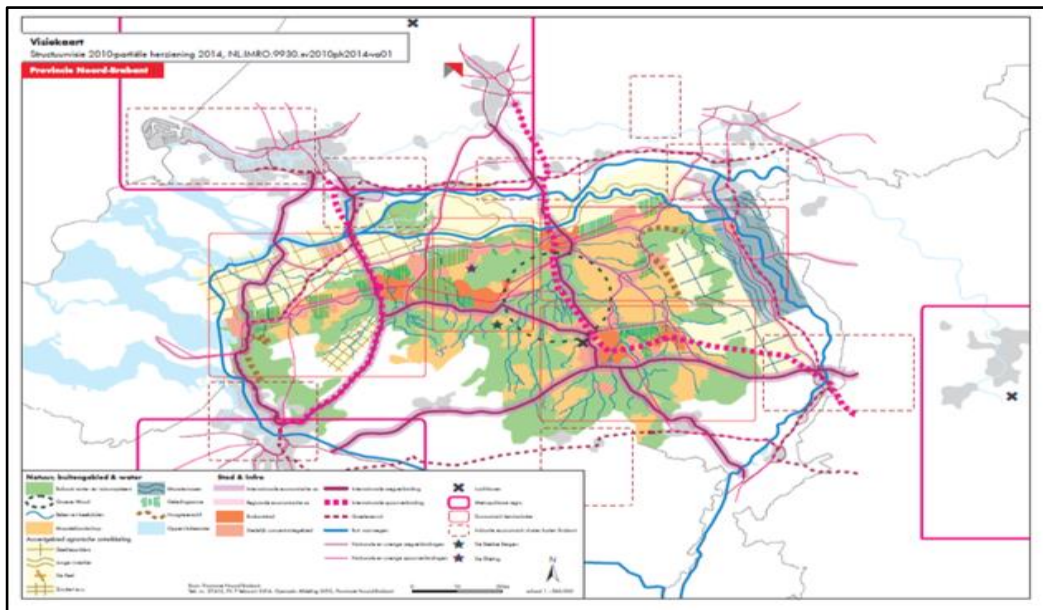
Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

De provincie heeft vijf rollen in de ruimtelijke ordening. Dat zijn ontwikkelen, beschermen, ordenen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering. De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn: ruimtelijke kwaliteit staat onder druk; veranderend klimaat; achteruitgang biodiversiteit; veranderend landelijk gebied; toenemende behoefte aan duurzame energie; toenemende concurrentie tussen economische regio's; afnemende bevolkingsgroei; toename mobiliteit.

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de zogenaamde 'gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.



Structurenkaart – provincie Noord Brabant partiële herziening 2014

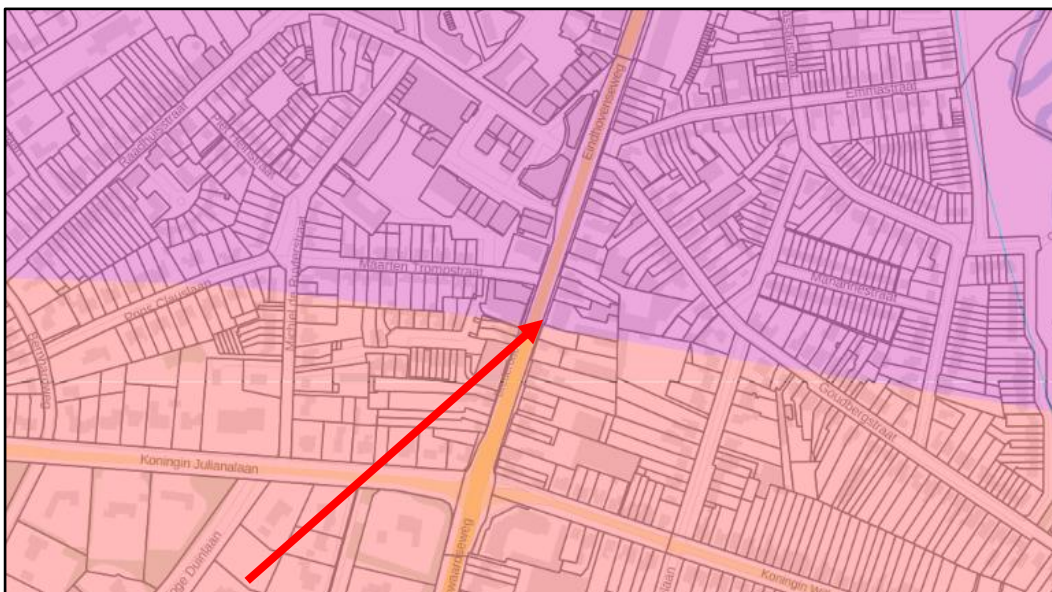


Visiekaart Structuurvisie Provincie Noord Brabant, partiële herziening 2014

Op basis van de Structuurvisie is onderhavig plangebied gelegen in het stedelijk concentratiegebied. In de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

1. concentratie van verstedelijking;
2. zorgvuldig ruimtegebruik;
3. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
4. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
5. versterking van de economische kennisclusters.

Het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking vangt de groei van de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte op. Naar huidige inzichten - met het perspectief tot 2025 en een doorkijk naar 2040 - is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden.



Visiekaart – stedelijk concentratiegebied



Structurenkaart – stedelijk concentratiegebied

Aalst maakt onderdeel uit van het stedelijk concentratiegebied behorende bij de 'overige stedelijke concentratie' Eindhoven, hier kan de bovenlokale groei van verstedelijking worden opgevangen. Het plangebied is gelegen in het bestaande stedelijke gebied van het stedelijk concentratiegebied. De gemeente is hier vrij om, indien de behoefte aan woningbouw regionaal is afgestemd, in woningbouw te voorzien. Met het verdichten van het bestaand stedelijk gebied in het stedelijk concentratiegebied wordt bijgedragen aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

#### Conclusie

*Het onderhavige initiatief ligt in het stedelijk concentratiegebied van de Structurenkaart van de provinciale structuurvisie. Het initiatief voorziet in het realiseren van 11 wooneenheden. De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale structuurvisie en draagt bij aan het doel om verstedelijking zoveel mogelijk te concentreren binnen de 'overige bestaande stedelijke concentratie' Eindhoven met de daarbij behorende omliggende dorpen.*

#### **Verordening ruimte 2014**

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte.

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 10 juli 2015 de (gewijzigde) 'Verordening Ruimte 2014' (SVRO) vastgesteld. Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van plannen. De provincie stelt algemene regels die voor heel Brabant gelden, maar verdeelt het grondgebied ook in vier structuren waarvoor apart beleid geldt.

Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand de planontwikkeling aan de Eindhovenseweg 24 getoetst aan de Verordening ruimte 2014.

#### *Algemene regels*

In de verordening zijn algemene regels opgenomen die altijd en voor heel Brabant gelden. Deze regels hebben betrekking op zorgvuldig ruimtegebruik en op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van Brabant. In het algemeen houdt dit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen belevingswaarde, toekomstwaarde en gebruikswaarde. Het doel van zorgvuldig ruimtegebruik is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren.

#### *Structuren (hoofdkaart)*

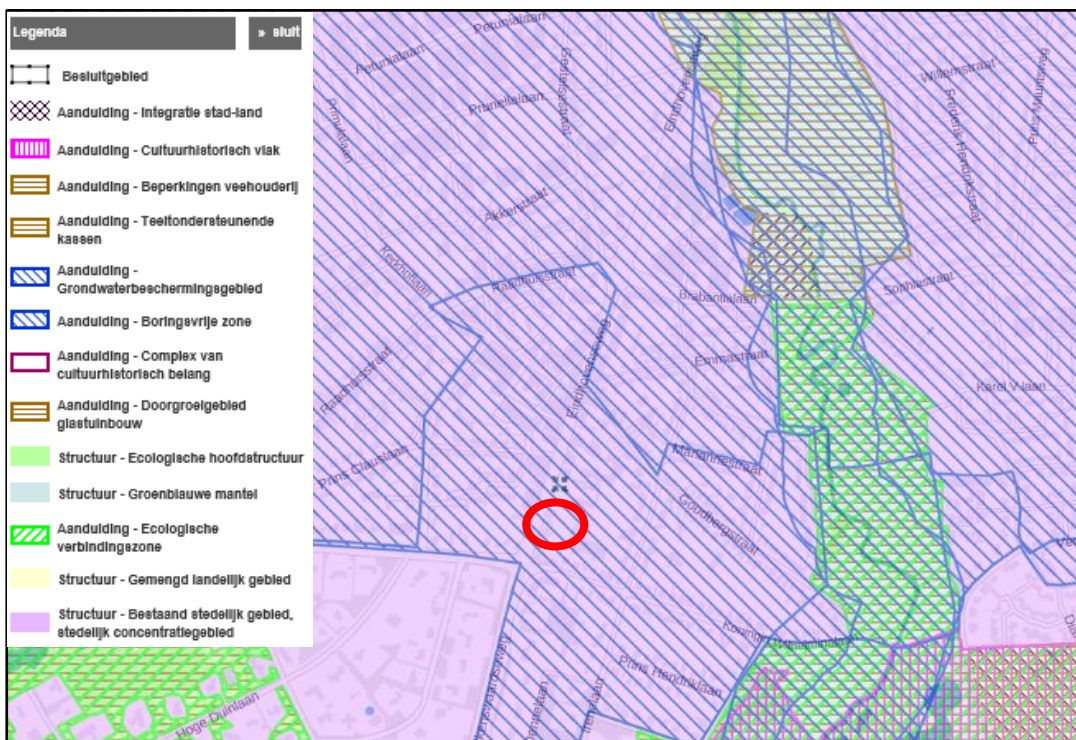
Naast de algemene regels onderscheidt de verordening de volgende vier structuren:





- stedelijke structuur;
- ecologische hoofdstructuur;
- groenblauwe mantel;
- gemengd landelijk gebied.

Elk ruimtelijk oppervlak van Brabant valt onder één van deze structuren. Per structuur is uitgewerkt welke functies ontwikkeld kunnen worden en onder welke voorwaarden. Het projectgebied is gesitueerd binnen het structuurgebied 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied stedelijke structuur' en de aanduiding 'Boringsvrije zone'

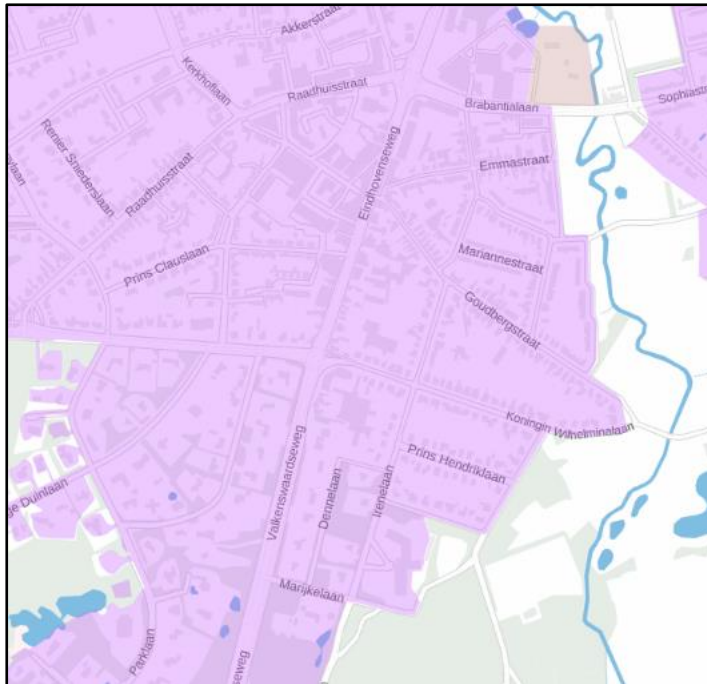


Integrale kaart met structuren en aanduidingen - Bestaand stedelijk gebied – stedelijk concentratiegebied

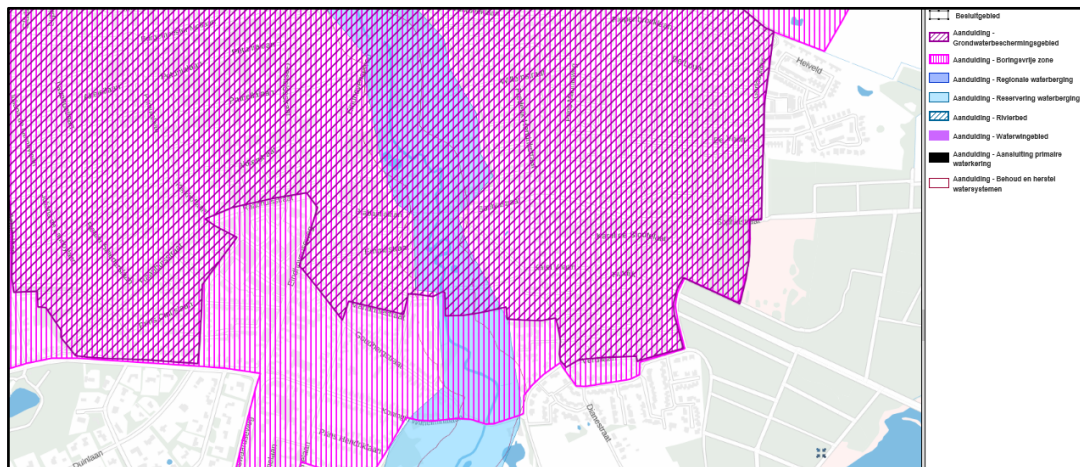
### Themakaarten

Naast de hoofdkaart zijn er vijf themakaarten opgenomen in de Verordening Ruimte. Het betreft de themakaarten:

- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.



Themakaart stedelijke ontwikkeling



Themakaart water

### Toetsingskader 'Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied'

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte 2014 het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Het gehele projectgebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied (stedelijk concentratiegebied). Binnen het bestaand stedelijk gebied staat het de gemeente Waalre vrij om te voorzien in woningbouw en overige stedelijke ontwikkelingen.

### **Artikel 17 Boringsvrije zone**

De aanduiding 'Boringsvrije zone' dient mede tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Dit betekent dat in de boringsvrije zone een vorm van bescherming geldt, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Hieraan kan bijvoorbeeld invulling gegeven worden door middel van een aanlegvergunningenstelsel voor activiteiten in de bodem die de beschermende kleilaag kunnen doorboren. Over het algemeen is het echter niet noodzakelijk om inhoudelijke bescherming via het ruimtelijk spoor op te nemen aangezien in de Provinciale Milieuverordening (PMV) al is voorzien in een systeem van melding van dergelijke activiteiten. Van opname in het bestemmingsplan van de boringsvrije zone gaat dan vooral een signalerende functie uit.

Binnen het locatiegebied vinden geen grond verstorende activiteiten plaats die de aanwezige beschermende kleilaag zullen doorboren.

### Conclusie

*De beoogde realisatie van de woningbouwlocatie is mogelijk binnen het provinciale planologische regime 'bestaand stedelijk gebied'.*

### **Regels Verordening Ruimte 2014**

In de Verordening ruimte 2014 van de provincie staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van plannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen.

De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.

#### **Artikel 4 Bestaand stedelijk gebied**

##### **4.1 Omschrijving**

Het bestaand stedelijk gebied van de stedelijke structuur bestaat uit:

- a. stedelijk concentratiegebied;
- b. kernen in landelijk gebied.

##### **4.2 Stedelijke ontwikkeling**

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

##### **4.3 Nieuwbouw van woningen**

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
  - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
- a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
  - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

In artikel 4.2 van de Verordening ruimte staat dat plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Het provinciale belang van zorgvuldig ruimtegebruik moet gewaarborgd worden door de stedelijke ontwikkeling door middel van de ladder van duurzame verstedelijking te onderbouwen (zie hiervoor ook paragraaf 3.3.1).

In artikel 4.3 van de Verordening ruimte opgenomen dat de toelichting bij een ruimtelijk plan, dat voorziet in de nieuwbouw van woningen, een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken, die daaromtrent zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, worden nagekomen. Er moet worden aangegeven hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale afspraken en de beschikbare harde plancapaciteit.

Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die juncto art. 37.4 in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen.

In regionaal verband is door de SRE-gemeenten geconstateerd dat de gehele regio Eindhoven voor een structurele vraagverandering op diverse terreinen staat, ook op het gebied van de woningmarkt. Daar wordt uitgebreid op ingegaan in de Woonvisie Regio Eindhoven (vastgesteld op 28 juni 2012). Belangrijke onderwerpen in die visie zijn de demografische verschuivingen, de bijdrage van het wonen aan de regionale economie (o.a. via het faciliteren van kenniswerkers) en het belang van de bestaande identiteiten en kwaliteiten. In het verlengde daarvan legt de regionale visie een sterke nadruk op het belang van een kwalitatief hoogwaardige voorraad woningen en veel minder dan in het verleden op de woningbouwproductie, ook al is die niet onbelangrijk.

De nieuwe prognose van bevolking en woningbehoefte geeft voor de gemeente Waalre nog een groei aan van de woningvraag. Voor de periode 2018 tot 20128 wordt nog een groei van 550 woningen aangegeven. Eind 2017 was er voor de vraag een harde plancapaciteit van 180 woningen op binnenstedelijke locaties voorhanden. Dit betekent dat er dus nog voldoende ruimte aanwezig is voor dit plan om de behoefte mede in te vullen.

In de nieuwe Woonafspraken in het Stedelijk Gebied is ook aangegeven dat de gemeente Waalre haar lokale vraag vooral op binnenstedelijke locaties zal invullen. De uitbreidingslocaties zijn benoemd als 'majeure objecten' en kennen een eigen afweging in de woningaanvraag in het Stedelijk Gebied.

Gesteld kan worden dat de realisatie van 11 nieuwe woningen (waarvan 5 extra worden toegevoegd aan de plancapaciteit) past binnen de regionale afspraken en voldoet aan de vraag zoals vermeld in de Woonvisie.



### Conclusie

*Dit planinitiatief vindt plaats in een stedelijk concentratiegebied. Omdat het plan aansluit bij het bestaand stedelijk gebied en het betrekking heeft op een woningbouwontwikkeling moet voldaan worden aan de verantwoordingsplicht uit de Verordening Ruimte voor wat betreft de regionale woningbouwafspraken.*

*Gesteld kan worden dat het voorliggende plan passend is binnen de gemaakte regionale woningbouwafspraken.*

### **3.3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Vigerend bestemmingsplan**

Het projectgebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Aalst' dat vastgesteld is door de gemeenteraad van Waalre op 25 juni 2013, waarbij het projectgebied is bestemd tot 'Wonen'.

Op basis van dit bestemmingsplan is de ontwikkelingslocatie in te vullen met woonbebouwing. De bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw (met wooneenheden) zijn begrensd binnen het bouwvlak.

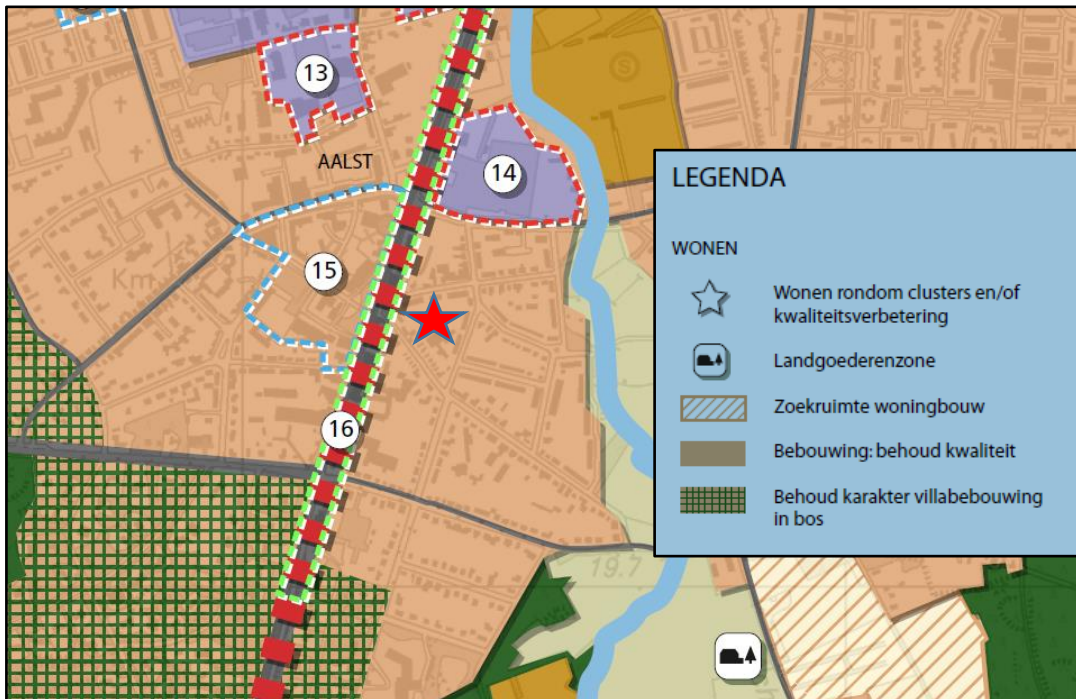
#### **Structuurvisie 'Focus op Waalre', 2013**

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

Voor onderhavige ontwikkeling is de beleidsregie 'benutten van kansen van ondernemers, instellingen of burgers' van belang. De gemeente wil in staat zijn de kansen die zich door deze ontwikkelingen voordoen zo goed mogelijk benutten ten behoeve van goed wonen, leven, werken en recreëren in de gemeente Waalre. Ten aanzien van woningbouw wil de gemeente waar mogelijk en passend binnen de wettelijke kaders inspelen op trends en veranderende behoeften. Als gevolg van de demografische ontwikkelingen als vergrijzing en afnemende bevolkingsgroei, gecombineerd met de economische crisis, wordt een kwalitatief hoogwaardige voorraad aansluitend bij de behoeften relatief van een steeds groter belang. Dynamiek in een gebied wordt in de huidige tijd overwegend ingegeven door particulieren of ondernemers met een investeringswens in bijvoorbeeld (eigen) woning of woonomgeving. De gemeente leeft zich in bij de (veranderingen in de) individuele wensen en behoeften. Bij de afweging van initiatieven wordt getracht een relatie te leggen met het publieke, algemene belang, waardoor ook een gezamenlijk belang gediend kan worden.

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.



Uitsnede structuurvisiekaart "Focus op Waalre" uit 2013.

De ligging van het plangebied is geduid met een rode ster.

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

Naast het benutten van kansen waar mogelijk, wordt ingezet op behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten op het gebied van natuur/water, cultuurhistorie en landschappelijk. Uitgangspunt is compact bouwen en zuinig ruimtegebruik.

#### Hoofdlijnen toekomstvisie Waalre en rode draad thema wonen

- Behoud van het authentieke dorpse, groene karakter van de gemeente;
- Ruimte geven aan alle doelgroepen die graag in Waalre willen wonen;
- Benutten van de potenties van de gemeente voor hoogwaardige woonmilieus, mede als bijdrage aan de (economische) ontwikkeling van de regio;
- Door zijn kwaliteiten en door de regionale betrokkenheid versterken van het vitale en dynamische karakter van Waalre;
- Het optimaal gestalte geven aan een aanbod dat zowel voor de eigen inwoners als voor de regionale opvang ruimte biedt;
- Er is sprake van één gemeentelijke woningmarkt.

Ten aanzien van de criteria die gelden voor het beoordelen van binnenstedelijke woningbouwplannen geldt dat het voorliggende plan bijdraagt aan de gewenste diversiteit van de woningvoorraad. Daarnaast wordt ook bijgedragen aan de ruimtelijke karakteristiek van de Eindhovenseweg door een braakliggend open en rommelige locatie aan een belangrijke (historische) stedenbouwkundige structuurdrager (Eindhovenseweg), her in te vullen en daarmee een kwalitatieve impuls te geven.

Door het realiseren van de woningbouwlocatie wordt beoogd verrommeling van het gebied te voorkomen.

### Conclusie

*Gesteld kan worden dat wordt voldaan het beleid uit de gemeentelijke structuurvisie.*

### **'Woonvisie 2013 "Voor nu en straks".'**

Door de gemeenteraad van Waalre is in 2013 de woonvisie "Voor nu en straks" vastgesteld. In deze woonvisie staan de volgende uitgangspunten centraal: behoud het authentieke dorpsse, groene karakter van de gemeente; geef ruimte aan alle doelgroepen die in Waalre willen wonen; benut de potenties van de gemeente voor hoogwaardige woonmilieus, mede als bijdrage aan de (economische) ontwikkeling van de regio; versterk het vitale en dynamische karakter van de gemeente op basis van haar kwaliteiten en betrokkenheid op de regio; geef optimaal gestalte aan een aanbod dat zowel aan de eigen inwoners als aan de regionale opvang ruimte biedt; geef ook in de toekomst de kernen Aalst en Waalre een gelijkwaardige positie; bereid Waalre voor op een situatie waarin niet of nauwelijks meer groei, of zelfs bevolkingskrimp plaats zal vinden; werk in dat verband toe naar een woningvoorraad die aantrekkelijk is voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en energetisch duurzaam is en geef ruimte aan nieuwe initiatieven voor de ontwikkeling van de woningvoorraad.

"Perree&Partners ontwikkelt het project in het segment van middeldure huur (€ 710,- tot € 1.000,- euro kale huur) in de vrije sector.

Huishoudensverduunning vraagt om een ander type woning. Het gaat veelal om mensen die boven de inkomensgrens vallen en niet voor sociale huur in aanmerking komen en die ook niet in aanmerking komen voor een koopwoning. Voor deze groep is te weinig gebouwd in de afgelopen jaren terwijl de trend is dat deze groep toeneemt (zie Woonvisie Gemeente).

Het gaat zowel om starters op de woningmarkt, alsook ouderen die kleiner willen wonen, maar ook gescheiden singels, die alleen verder gaan. Deze mensen willen op een goede centrumlocatie wonen, in een hoogwaardig afgewerkt complex met lift en eigen parkeerplaats (en/of zelfs garage) waarbij de vierkante meters van ondergeschikte betekenis zijn".

In onderhavige planontwikkeling wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de woonvisie. Daarbij is het met name van belang dat het huidige karakter van het dorp Aalst zoveel mogelijk behouden blijft bij het ontwikkelen van de onderhavige locatie.

Het voorliggende plan kan voor een deel voorzien in de behoefte aan woningen in dit middensegment. De te realiseren woningen zijn zowel aantrekkelijk voor jongeren als voor senioren, gezien de ligging nabij de centrumvoorzieningen van Aalst.

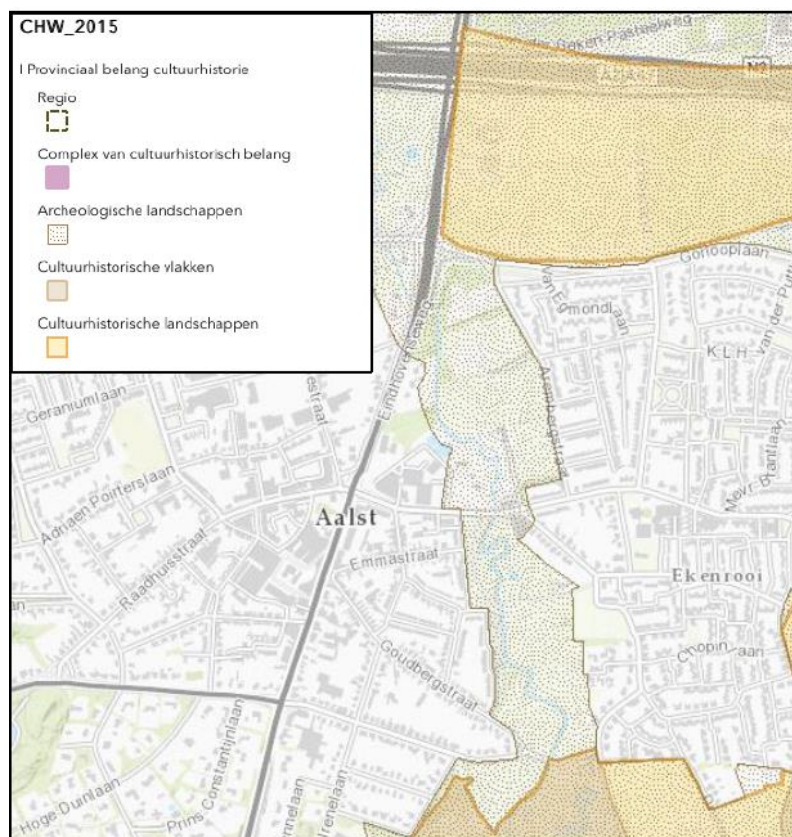
Ondanks het licht afnemende aantal inwoners (natuurlijk verloop) zijn er in de toekomst nog nieuwe woningen nodig ten gevolge van onder andere huishoudensverdunding en het opvangen van migratie. In de gemeente Waalre zijn op dit moment voldoende woningbouwplannen om te voorzien in het benodigde aantal woningen. Voorzien wordt dat niet alle plannen binnen de afgesproken periode tot stand kunnen komen, waardoor er met de plannen in de tijd kan worden geschoven. Als gevolg hiervan bestaat er ruimte om op de voorliggende locatie 11 wooneenheden te realiseren in gestapelde vorm. Het aantal extra woningen (een vijftal boven op de reeds aanwezige harde plancapaciteit – vergund en juridisch planologisch vastgelegd) past binnen de regionale woningbouwafspraken.

### Conclusie

*Het voorliggende plan sluit aan bij de uitgangspunten van de Woonvisie.*

## 3.4 Cultuurhistorie en archeologie

### 3.4.1 Cultuurhistorie



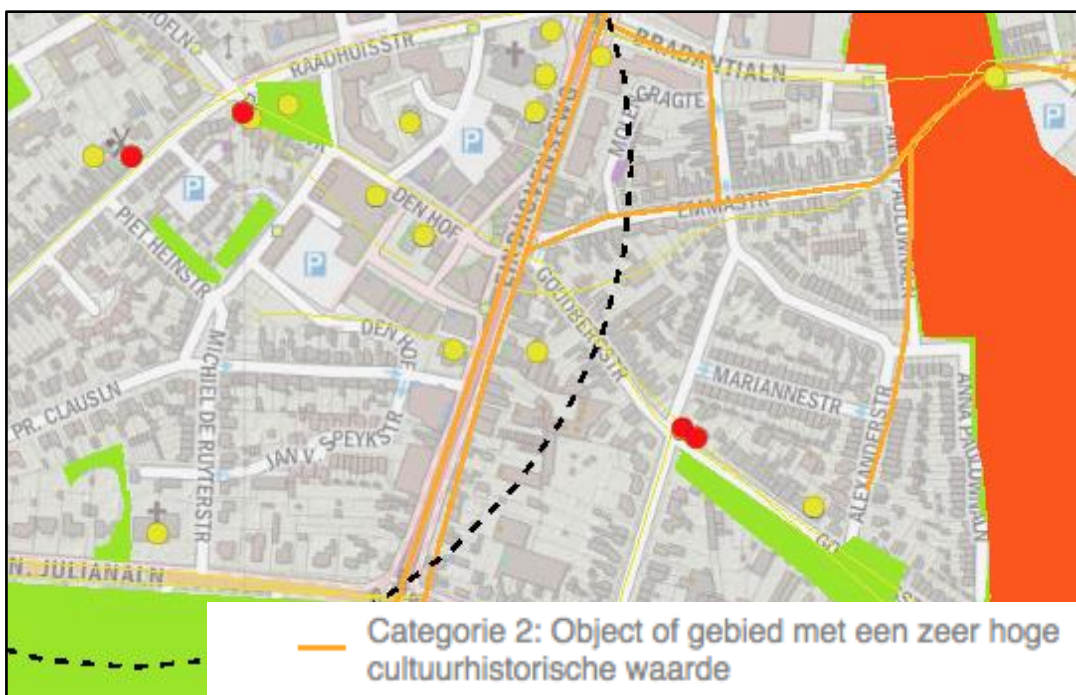
Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord Brabant



De relatie tussen cultuurhistorische waarden – ook wel aangeduid als cultureel erfgoed – en de ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), die op 1 januari 2012 in werking zijn getreden. De Wro spreekt van een samenhangende afweging van alle belangen – inclusief cultuurhistorie. In het Bro is de opdracht aan overheden verwoord om “rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten”.

De facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging bij planontwikkelingen. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Er wordt dus van de gemeenten expliciet gevraagd verantwoording af te leggen over de manier waarop met de cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Cultuurhistorische elementen en structuren zijn belangrijke aspecten van stad en landschap. Ze dragen bij aan de herkenbaarheid, ze vormen oriëntatiepunten en ze zorgen ervoor dat bewoners en bezoekers zich met een stad, dorp of streek kunnen identificeren



*Erfgoedkaart A2 gemeenten en Kempen*

#### *Provincie*

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie (CHW) ligt de projectlocatie aan een lijnstructuur met cultuurhistorische waarde vanwege de ‘historische wegenstructuur’ van de Eindhovenseweg (historische geografie – lijn – hoog).

#### *De Steenweg (Eindhovenseweg–Valkenswaardseweg)*

*Aalst lag gunstig aan de eerste verharde verbindingseweg in Nederland tussen de Verenigde Nederlanden en Luik. De aanleg werd in 1741 gestart vanuit Vught. De aardenbaan was in Aalst waarschijnlijk al ruim voor 1790 gereed, de bestrating volgde pas na 1800 en was in 1818 gereed.*

*Het boek Reize door de Majorij van 's -Hertogenbosch in den jaare 1789 noemt deze weg reeds: 'Hier loopt den weg op Luik. Men had ervoor eenige jaaren het plan om den steenweg van 's Bosch, die maar 4 uren ver bestraat is, verder door te leggen tot de grenzen van het Luikerland. Dit werk bleef steeken, doch de bedding van dien weg en de noodige steenen bruggen zijn reeds gemaakt. In het Luiksche is die weg reeds voltrokken. Jammer is het dat die weg niet voltooid is; het zou een zeer schoone weg geweest zijn van 's Bosch naar Luik, en dus meer dan 20 uur lang!'.*

#### *Gemeente Waalre*

In 2009 gaven de Kempengemeenten aan de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant opdracht voor het opstellen van een gezamenlijke erfgoedkaart met daaraan gekoppeld het archeologiebeleid. Op basis van deze erfgoedkaart heeft de gemeente Waalre het archeologiebeleid verbreed tot een cultuurhistorische beleidsvisie. Daarbij is niet alleen aandacht voor archeologie, maar ook voor historische bouwkunst, historisch groen en het historisch cultuurlandschap. Centrale doelstelling van het gemeentelijke cultuurhistorisch beleid is een representatief deel van het Waalrese erfgoed te behouden door implementatie in de ruimtelijke planvorming. Het beleid dient ertoe het cultureel erfgoed van Waalre te beschermen door instandhouding en beheer te stimuleren en waar nodig te ondersteunen en door de aanwezige cultuurhistorische waarden als inspiratiebron te gebruiken en op een verantwoorde wijze in nieuwe ontwikkelingen in te passen.

#### *Beoordeling*

De herkenbaarheid van de historische wegenstructuur wordt in belangrijke mate bepaald door de bebouwing. Voor de herkenbaarheid van de historische ontwikkeling is behoud van de karakteristiek van belang. Dit stelt eisen aan de aard en schaal van de bebouwing.

In het projectvoornemen wordt de schaal van het bestaande bouwblok aan de Eindhovenseweg 24, niet gewijzigd en gerespecteerd. Er wordt aangehaakt aan de aanwezige bestaande (int)bebouwing.

#### *Conclusie*

*Het aspect cultuurhistorie vormt géén belemmering voor de doorgang van onderhavig projectinitiatief.*

### **3.4.2 Archeologie**

#### *Algemeen beleid*

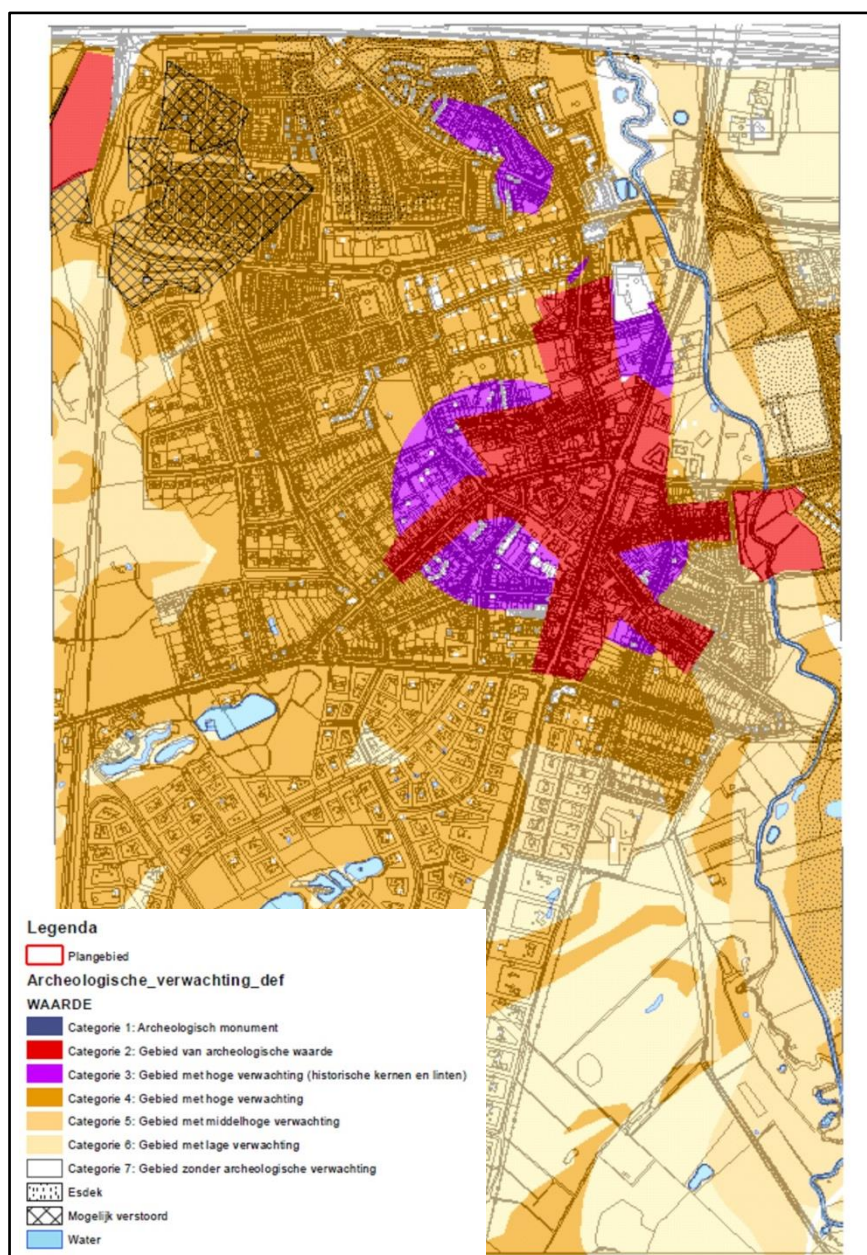
Het Verdrag van Valletta (Malta) verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is vertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in



september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

### *Monumentenwet 1988*

In de Monumentenwet 1988 wordt voorgeschreven dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.



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

### *Gemeentelijk archeologiebeleid*

Sinds 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht (WAMZ). Het doel van deze wet is te voorkomen dat archeologische waarden uit het verleden verloren gaan. In deze wet zijn de gemeenten verantwoordelijk voor het beheer van het bodemarchief binnen hun grondgebied. Voor een goed beheer van dit bodemarchief gebruikt de gemeente een archeologische beleidskaart. De archeologische beleidskaart geeft een gemeente breed overzicht van bekende en te verwachten archeologische waarden. De kaart maakt inzichtelijk waar en bij welke ruimtelijke ingrepen een archeologisch onderzoek verplicht is en wordt als toetsingskader gebruikt voor ruimtelijke procedures.

### *Archeologische erfgoedkaart*

Volgens de erfgoedkaart ligt projectgebied in een gebied met archeologische verwachtingswaarde (categorie 2). Het projectgebied is gesitueerd binnen 'AMK-terreinen' die opgenomen zijn op de Archeologische Monumentenkaart. Het betreft de oude dorpskern van Aalst) als gebied van hoge archeologische waarde (vanuit historie).

In de archeologische monumentenzorg onderscheidt men verschillende categorieën waarden en verwachtingen. Deze (verwachtings)waarden zijn weergegeven op de archeologische verwachtingen- en waardenkaart die voor de gemeente Waalre is opgesteld. Voor iedere categorie kunnen op grond van het bestemmingsplan verschillende voorschriften gelden. Iedere categorie biedt dan een verschillend beschermingsniveau.

Het beleid van de gemeente is om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de archeologische waarden en verwachtingen in de ondergrond en daarbij uit te gaan van de gemeentelijke archeologische waardenkaart. Volgens de Archeologische beleidskaart (Verwachtingen- en Waardenkaart) van de gemeente ligt het projectgebied in een archeologisch verwachtingsgebied in de categorie 2.

In verband met het vorenstaande is – in het vigerende bestemmingsplan "Aalst" – in de regels van dit bestemmingsplan voor het gehele projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (artikel 25) opgenomen. Deze gronden zijn, naast de voor de aldaar voorkomende onderliggende basisbestemming, tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende (potentiële) archeologische waarden.

De aanvrager van een omgevingsvergunning dient een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld te overleggen. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning verlenen (eventueel met voorschriften) indien naar hun oordeel uit het rapport genoegzaam blijkt dat:

- er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen geschaad;
- schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.



Een onderzoek is niet nodig indien er sprake is van:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- een of meer bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 100 m<sup>2</sup>;
- een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Het is tevens verboden om op of in de grondende volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:

- afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen, en aanleggen van drainage op een grotere diepte van 30 centimeter;
- heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- verlagen of verhogen van het waterpeil;
- aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- aanleggen van ondergrondse kabels of leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

Het verbod geldt niet indien de werkzaamheden of werken een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> of mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning.

### *Beoordeling*

Het is niet aannemelijk ter plaatse archeologische waarden aan te treffen. De gronden zijn ter plaatse, vanwege eerdere sloop van de bestaande bebouwing en fundering in 2006, geroerd. De kans dat er nu nog intact zijnde archeologische waarden worden aangetroffen is daarmee als zeer klein c.q. tot nul te bestempelen.

Uit een uitgevoerd archeologisch onderzoek blijkt, dat de bodemopbouw bestaat uit een verstoord pakket van 105 tot 190 cm dikte, op basis waarvan is geconcludeerd dat archeologische waarden *in situ* niet meer zijn te verwachten. Deze onderzoeksrapportage is als separate bijlage bijgevoegd (Bijlage 4).

Tijdens de grondwerkzaamheden die plaatsvinden ten behoeve van de aanleg van de fundering voor de nieuwbouw, zal nog grond ter plaatse afgegraven en afgevoerd worden. Tijdens deze werkzaamheden zal nauwlettend te werk worden gegaan en indien archeologische waarden ter plaatse toch nog worden aangetroffen, hiervan direct melding worden gemaakt.

### Conclusie

*Archeologie vormt, gezien het bovenstaande, geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.*

*Voorafgaand aan de grondwerkzaamheden voor het bouwrijp maken en de nieuwbouw is het projectgebied nog archeologisch onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in een rapportage die bij de omgevingsvergunningaanvraag zal worden gevoegd.*

*Uit het onderzoek blijkt dat archeologie geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling en het gebied kan worden vrijgegeven voor de uit voeren bodemingrepen ten behoeve van de bouw van de woningen..*

### **3.5 Waterparagraaf**

#### **3.5.1 Beleid**

*Provinciaal Milieu en Waterplan 2016 - 2021*

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (hierna: PMWP) is op 18 december 2015 door Provinciale Staten vastgesteld. Het plan staat voor het samen werken aan een provincie waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving en waarin de zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving centraal staat. De agenda van Brabant plaatst provinciaal beleid in dienst van gezondheid, biodiversiteit, sociale ontwikkeling en een innovatieve, duurzame economie. Het PMWP integreert de milieu- en de wateropgave en het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten. Behalve het PMWP is er een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Uitnodigend Groen), een energieplan (Energieagenda) en is er beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood). Het PMWP vult deze plannen aan daar waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid. Gedacht kan dan worden aan de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale benadering van de duurzame fysieke leefomgeving.

#### Grondwaterbescherming

De provincie Brabant vindt we het belangrijk dat al het grondwater (diep en ondiep) van goede kwaliteit is en blijft. Dit is niet alleen belangrijk voor de Brabantse natuur, maar ook omdat het grootste deel van het drinkwater in Brabant afkomstig is uit grondwater. Om ervoor te zorgen dat er in de toekomst voldoende schoon grondwater voor menselijke consumptie voorhanden is, wordt het grondwater in een aantal gebieden beschermd met speciale zones.

Er zijn drie verschillende beschermingszones waarvoor eigen regels gelden: waterwin-gebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones.

Het *waterwingebied* direct rond de pompputten: Dit gebied is voorbehouden aan functies die ten dienste staan van de openbare watervoorziening, zoals (drink)waterproductiebedrijven (pompstations). Hier geldt de meest strikte vorm van bescherming.

Daarnaast bestaan 25- en 100-jaarszones van *grondwaterbeschermingsgebieden*: De 25- en 100-jaarszone ligt als een 'schil' om het waterwingebied heen. Voor de 25- en 100-jaarszone is de bescherming afhankelijk van de kwetsbaarheid (kwetsbaar of zeer kwetsbaar) van de winning. Er gelden strengere milieueisen aan allerlei activiteiten. Bepaalde typen bedrijven en het gebruik van bepaalde risicovolle stoffen zijn verboden. Ook bestaande bedrijven en activiteiten zijn aan regels gebonden.



Als laatste gelden er zogenaamde *boringsvrije zones*: In deze gebieden is het behoud van de beschermende kleilaag van belang. Er gelden verbodsregels voor activiteiten als boren en graven waardoor de kleilaag beschadigd kan worden. Met speciale maatregelen is boren en graven soms wel toegestaan. Het doel hiervan is te verhinderen dat eventuele verontreinigingen de diepere waterlagen bereiken.

Deze regels zijn opgenomen in de Provinciale Milieuverordening (PMV) en in de Verordening ruimte (VR). De VR richt zich op de ruimtelijke bescherming, zoals het weren van risicovolle bedrijvigheid in de buurt van een kwetsbare waterwinning. In de PMV gaat het vooral om regels voor activiteiten die wel in deze gebieden plaatsvinden.

#### Wettelijke taken

De wettelijke taken op het gebied van milieu en water worden zorgvuldig uitgevoerd. Voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving binnen het omgevingsrecht besteedt de provincie de uitvoering van taken uit aan de drie Brabantse omgevingsdiensten. De gemeente Waalre valt onder het werkgebied van de Omgevingsdienst Oost Brabant (ODZOB). Afstemming vindt plaats in het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht.

#### Integrale en gezamenlijke aanpak

Provincie en partners blijven samenwerken (lokaal, regionaal, nationaal en internationaal). De provinciale rol hangt af van het onderwerp en van de onzekerheid die er is over doel en route. De provincie werkt waar mogelijk gebiedsgericht samen en dat moet uiteindelijk vanzelfsprekend worden. Daarbij worden alle belangen zoveel mogelijk meegenomen. De provincie nodigt de Brabantse partners (gemeenten, waterschappen, terreinbeheerders, bedrijven en maatschappelijke organisaties) uit om een gezamenlijke klimaatagenda voor Brabant op te stellen. De provincie heeft daarbij de rol van kennismakelaar en verbinder (integratie van projecten en uitrol van goede voorbeelden. In de klimaatagenda worden gezamenlijke ambities en maatregelen vastgelegd. Ook op Europees niveau blijft de provincie samenwerken aan de milieu- en wateropgaven.

Bij grote ruimtelijke en infrastructurele werken wordt gezocht naar oplossingen met minder milieueffecten, bijvoorbeeld door de hoogwaardige inzet van secundaire materialen. Groene inpassing krijgt veel aandacht. De gronden en provinciale wegen die bij de provincie in bezit zijn worden beheerd op een natuur- en milieuvriendelijke manier. De provincie brengt de duurzaamheidsaspecten van nieuwe grote projecten en programma's bij aanvang in beeld middels een duurzaamheidsscan.

De provincie gaat verder met het Programma DuurzaamDoor. Provincie en partners kijken samen wie welke rol kan oppakken bij het stimuleren van gedrag dat bijdraagt aan gezondheid, veiligheid en groene groei in relatie tot milieu en water.

#### *Keur Waterschap De Dommel 2015*

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen

in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening.

#### *Hydrologisch neutraal bouwen*

Hydrologisch neutraal bouwen is overgenomen in de Keur. In de Algemene Regels en in de Beleidsregels wordt nader beschreven en uitgewerkt waar het voor staat en welke maatregel er nodig is om hieraan te voldoen. Hieronder is een samenvatting voor Hydrologisch neutraal bouwen opgenomen.

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

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

De realisatie van nieuw verhard oppervlak en afkoppelen van verhard oppervlak moet daarom zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. Dit betekent dat de aanvrager/initiatiefnemer voldoende compenserende maatregelen moet nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft.

Het beleid van het waterschap is om zo mogelijk 100% van het verhard oppervlak af te koppelen en het schone regenwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet mogelijk is kan gekozen worden voor afvoeren. De keuze van voorziening moet uiteraard afgestemd zijn op de kenmerken van de ondergrond.

Getoetst wordt aan het principe “vasthouden-bergen-afvoeren”. Wateroverlast door versneld afvoeren van verhard oppervlak moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan op twee manieren waarbij de voorkeur uitgaat naar zoveel mogelijk vasthouden aan de bron. Vasthouden kan door hergebruik of het infiltreren van water in de bodem en past het meest bij het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, zowel voor het ontvangend oppervlaktewater- als grondwatersysteem. Als niet of onvoldoende kan worden geïnfiltrerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt. Het gaat hier dan om een voorziening die ervoor zorgt dat water in ieder geval niet versneld wordt afgevoerd.





### *Gemeentelijk rioleringsplan*

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

### **3.5.2 Watertoets**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets. Er wordt gewerkt op basis van documenten die zijn vastgelegd met instemming van het Waterschap De Dommel, de provincie en gemeente.

Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren (wettelijke verankering in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro).

Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen.

### **3.5.3 Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten**

#### *Bestaande situatie*

Het projectgebied bevindt zich in het centrumdeel van Aalst aan de Eindhovenseweg. In de huidige situatie is het projectgebied braakliggend. Het projectgebied is circa 867 m<sup>2</sup> groot (perceel 1873 waar de bebouwing komt 415 m<sup>2</sup> en perceel 1874 waar terreinverharding onder meer komt en bestaande garageboxen zijn gesitueerd circa 452 m<sup>2</sup>).

Het totale projectgebied is in de bestaande situatie grotendeels niet voorzien van verharding (behoudens de aanwezige garageboxen).

Het maaiveld van de planontwikkelingslocatie bevindt zich op 23 meter +NAP. De bodem bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand.

De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt  $\pm 19$  meter +NAP, waardoor het grondwater dat in noordwestelijke richting stroomt (eerste watervoerend pakket) zich op  $\pm 4$  meter onder maaiveld (-ma) bevindt.

Het projectgebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied (25-jaarszone) van een (nabijgelegen) drinkwaterwinning, maar wel binnen een boringsvrije zone. Binnen deze zone is een aantal activiteiten in principe niet toegestaan tenzij de provincie Noord-Brabant hiervoor een beschikking afgeeft. Het gaat dan onder andere om het doorboren en ontgraven van de bodem. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst aan deze eis.

#### *Toekomstige situatie*

In de nieuwe situatie wordt het projectgebied bebouwd met woningen. Het verhard oppervlak van de bebouwing bedraagt in de nieuwe situatie circa 235 m<sup>2</sup>.

Vanwege deze kleinschalige omvang (< 250 m<sup>2</sup> extra verharding) voor wat betreft de bebouwing is het effect op het regionale watersysteem zeer minimaal. Het waterschap De Dommel heeft aangegeven in haar handreiking dat voor plannen waarbij het verhardingsoppervlak met minder dan 250 m<sup>2</sup> toeneemt geen bergingseis geldt. Aangenomen wordt daarbij dat in onderhavige situatie het water direct infiltreert in de gronden van het perceel waar desbetreffende ruimtelijke ontwikkeling betrekking op heeft en/of afvloeit naar de reeds bestaande voorzieningen voor regenwaterafvoer. Daarnaast is de totale toename aan oppervlakteverharding minder dan 500 m<sup>2</sup> zodat volgens de handreiking ook een onderzoek naar infiltratiecapaciteit ten behoeve van de afvoer van regenwater niet nodig is.

Bij dit soort ontwikkelingen is het niettemin van belang om mogelijke kansen te benutten. Het hemelwater afkomstig van het dak van de bebouwing kan bijvoorbeeld direct ter plaatse worden geborgen, bijvoorbeeld door het plaatsen van een regenton of grindkoffers onder de regenpijp. Door bijvoorbeeld een regenton dusdanig te construeren dat deze langzaam leegloopt op de erfverharding richting het onverharde delen van het perceel kan ter plaatse infiltratie van het hemelwater afkomstig van de daken plaatsvinden.

Het huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd via het gemeentelijk riool. De bestaande riolering betreft een gemengd systeem. De exacte locatie, dimensionering en uitwerking van eventueel nog aan te leggen voorzieningen zal in samenspraak met de gemeente Waalre en waterschap De Dommel in een later stadium (bij de technische uitwerking) nader worden bepaald.

Een eventuele afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden, zoals uitlogende materialen, bijvoorbeeld zink en lood.



Op het terrein zullen echter ook parkeerplaatsen en een toegangsweg aangelegd worden. Afhankelijk van de omvang van de aan te leggen parkeervoorzieningen in relatie tot de aan te leggen groenvoorzieningen op het terrein zal het verhard oppervlak vanuit de terreininrichting derhalve toenemen ten opzichte van de bestaande situatie (mogelijk verhard oppervlak tussen de 300 m<sup>2</sup> en 425 m<sup>2</sup>).

Om voldoende te kunnen infiltreren op eigen terrein, zal de ondergrond bewerkt worden om infiltratie te bespoedigen in combinatie met een waterpasserende of waterdoorlatende verharding. Dat wil zeggen klinkers met een open voeg waardoor het water langs of de door de steen zakt om te infiltreren in de bodem.

Er worden voor de realisatie van het projectgebied geen watergangen gedempt.

### **Waterkwaliteit**

#### *Hemelwater*

In de toekomstige situatie zal het hemelwater afkomstig van daken en verharding afgekoppeld worden en afgevoerd naar het bestaande gemengde stelsel.

#### *Afvalwater*

De te realiseren bebouwing aan de Eindhovenseweg zal aangesloten worden op de bestaande riolering. Het afvalwater komt uit op het gemeentelijke rioolstelsel. Het aansluitpunt wordt afgestemd met de gemeente. Dit valt echter buiten de scope van de watertoets en zal in het civieltechnische traject opgepakt moeten worden.

#### *Grondwater*

Voeding van het grondwater in het projectgebied geschiedt door infiltratie van regenwater en door toestroming vanuit het regionale watersysteem. De ontwatering van het gebied geschiedt door ondergrondse afstroming naar oppervlaktewater. Daarnaast is het projectgebied onderdeel van het regionale systeem: zoals grondwater het gebied instroomt, zo stroomt grondwater het gebied ook uit. Onttrekkingen van grondwater vindt niet plaats.

#### *Oppervlaktewater*

In of nabij het projectgebied is géén oppervlaktewater aanwezig.

### Conclusie

*Het regenwater dat op daken en de erfverharding valt, stroomt overwegend af naar de riolering. De riolering in dit gebied bestaat uit een gemengd rioolstelsel waarbij regenwater en afvalwater gezamenlijk in een riool wordt ingezameld. Overig regenwater infiltreert, in de bodem. Verdamping wordt in dit project buiten beschouwing gelaten. Afspraken met de gemeente met betrekking tot de aansluiting op het bestaande gemengde stelsel worden gemaakt bij de verdere uitwerking van het project (omgevingsvergunning).*

*De nieuwbouw en aanleg van parkeervoorzieningen heeft geen noemenswaardige invloed op de waterhuishoudkundige situatie. Door het treffen van waterhuishoudkundige*

*maatregelen ontstaan er geen negatieve gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en kan voldaan worden aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer. Het aspect water vormt op basis van bovenstaande toets geen belemmering voor de uitvoering van onderhoudig planinitiatief.*

## **3.6 Milieu**

### **3.6.1 Geluid**

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

#### Industrielawaai

De projectlocatie ligt niet binnen een zone met industrielawaai, waardoor dit aspectbuiten beschouwing kunnen blijven.

#### Railverkeer

Het projectgebied ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn, waardoor dit aspect buiten beschouwing kan blijven.

#### Wegverkeer

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

#### Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai

In het kader van het planvoornemen is er een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van de beoogde herontwikkeling aan de Eindhovenseweg 24 te Waalre. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Deze onderzoekrapportage is als separate bijlage bij dit document gevoegd (Bijlage 1).

#### Uitgangspunten

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de N69 (Eindhovenseweg) en de Koningin Julianalaan. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing zijn tevens de nabijgelegen 30 km/uur wegen (Brederode en Jan van Speyckstraat in het onderzoek betrokken.



In het akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting op de toekomstige geluidgevoelige bestemming (woningen) inzichtelijk gemaakt en getoetst. Dit onderzoek is als separate bijlage (bijlage 1) toegevoegd.

#### Onderzoek

Tabel Geluidsbelasting t.g.v. het wegverkeer (L <sub>den</sub> [dB])				
toetspunt	N69	Koningin Julianalaan	Brederode	Jan van Speykstraat
01 Eindhovenseweg 24 voorgevel	68	35	33	25
02 Eindhovenseweg 24 achtergevel	36	23	13	10
03 Eindhovenseweg 24 buitenruimte	42	24	15	15

De berekende geluidsbelastingen zijn per woning beknopt in de tabel weergegeven.

Aan de achterzijde van het planinitiatief is met een geluidsbelasting van maximaal 42 dB sprake van een geluidsluwe gevel en buitenruimte.

Alleen ten gevolge van de N69 (Eindhovenseweg) treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB (aan de voorzijde). De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met 20 dB overschreden (totaal 68 dB inclusief en 73 dB exclusief aftrek volgens artikel 110g wet geluidhinder). De maximaal te ontheffen waarde van 68 dB voor vervangende nieuwbouw wordt niet overschreden. Voor de N69 is derhalve een afweging van geluid reducerende maatregelen noodzakelijk. Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende financiële en stedenbouwkundige bezwaren.

Er kan derhalve een beschikking hogere grenswaarde aangevraagd worden bij de gemeente Waalre aangezien reeds eerder een ontheffing en een bouwvergunning is verleend voor de realisatie van 6 woningen binnen hetzelfde bouwvlak, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting van 68 dB voor vervangende nieuwbouw niet wordt overschreden, het plan beschikt over een geluidsluwe achtergevel en buitenruimte, het gaat om een braakliggend terrein en er sprake is van een opvulling van een open plaats tussen bestaande bebouwing en er bovendien overwegende bezwaren zijn om de geluidsbelasting door overdrachtsmaatregelen (stedenbouwkundig niet verantwoord) en/of bronmaatregelen (zeer beperkte invloed op en is financieel bezwaarlijk) terug te brengen.

#### Akoestisch binnenklimaat

Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde "binnenniveau") van maximaal 33 dB te worden gegarandeerd. Op basis van het te realiseren binnenniveau en de geluidsbelasting van 73 dB (=exclusief aftrek volgens artikel 110g Wet geluidhinder) ten gevolge van de N69 dient een karakteristieke geluidwering van de gevel gerealiseerd te worden van minimaal 40 dB.

Op basis van de bestektekeningen van de architect voor het bouwplan is de geluidwering van de gevels en de resulterende binnenniveaus van de woningen berekend. Uit de

berekeningen kan geconcludeerd worden dat, rekening houdende met de voorgeschreven voorzieningen, alle verblijfsgebieden van de woningen voldoen aan de eisen voor de karakteristieke geluidwering van de gevels zodat bij realisatie van de voorgeschreven (of akoestisch (gelijkwaardige) voorzieningen er voor het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Het onderzoek geluidwering gevels is als separate bijlage (bijlage 2) toegevoegd.

### Conclusies

*Voor de gezoneerde N69 (Eindhovenseweg) geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde dusdanig overschrijdt, dat hiervoor een ontheffing hogere grenswaarde moet worden aangevraagd in combinatie met de voorgeschreven bouwkundige voorzieningen in het planontwerp om te voldoen aan de eisen voor de karakteristieke geluidwering (akoestisch binnenklimaat).*

*Voor alle resultaten van de onderzoeken wordt verwezen naar de onderzoeken, die als separate bijlagen (Bijlage 1 en Bijlage 2) deel uitmaken van deze ruimtelijke onderbouwing. Het voorgaande betekent dat er vanuit het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) geen belemmeringen zijn voor het project. Het project zal uitgevoerd worden overeenkomstig het bepaalde in voornoemde onderzoeken.*

### **3.6.2 Bodem**

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in een ruimtelijke onderbouwing een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

#### *Historisch onderzoek*

Uit een raadpleging van bodeminformatiegegevens kan opgemaakt worden dat op een van de percelen waarop het projectinitiatief ten uitvoer wordt gebracht onderzoeksrapportages (indicatief en verkennend bodemonderzoek) zijn uitgevoerd.

Uit de resultaten van de onderzoeken (met name een verkennend NEN-onderzoek van Inpijn-blokpoel van 13 juli 2000-opdrachtnummer MB-3310) is niet gebleken dat de gronden niet geschikt zijn om ter plaatse een woonfunctie toe te laten.

In een mengmonster van de bovengrond zijn toen gehalten boven de streefwaarde aan diverse zware materialen, PAK en minerale olie aangetroffen. Deze gehalten waren waarschijnlijk veroorzaakt door bijmenging in de bodem met puin- en koolresten. In zowel de ondergrond als het grondwater werden geen verhoogde gehalten aangetroffen aan onderzochte parameters.

Ten behoeve van de sloop van de oorspronkelijk bebouwing (voormalig café) is in 2005 een asbestonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van de resultaten van dit onderzoek is door de gemeente Waalre een sloopvergunning afgegeven, op basis waarvan de sloop van de bebouwing, fundering en afgraving van bovengrond ter plaatse van de bebouwing alsmede



het afvoeren van de sloopmaterialen en grond door een deskundige partij heeft plaatsgevonden en door de gemeente conform protocol een eindinspectie heeft plaatsgevonden.

Mede op basis van deze onderzoeken heeft de gemeente Waalre een bouwvergunning afgegeven in 2006 en 2009 om ter plaatse woningen te bouwen (zes). Toen is aangetoond dat de gronden geschikt zijn voor woondoeleinden. Wat overigens ook blijkt uit de ter plaatse vigerende bestemming 'Wonen'.

Gezien de lange tijdsperiode tussen 2000 en heden, dient formeel gezien een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd te worden ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning. In dat kader is door een gecertificeerd onderzoeksbureau allereerst een vooronderzoek bodem uitgevoerd (zie voor de resultaten hierna). Deze onderzoeksrapportage is als separate bijlage bij dit document gevoegd (Bijlage 5).

#### *Vooronderzoek bodem - Econsultancy*

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek bodem kan niet uitgesloten worden dat er geen bodemverontreiniging of asbesthoudend/-verdacht materiaal aanwezig is vanwege de bijmenging van puin(resten) in de bodem ter plaatse van de planontwikkeling en wordt voorgesteld een aanvullend verkennend bodemonderzoek te laten uitvoeren ofschoon het bevoegd gezag, gelet op het gegeven dat er formeel best wat asbest in de grond mag zitten (grens voor nader onderzoek met asbest is 50 mg/kg d.s. men spreekt van een verontreiniging met asbest bij 100mg/kg d.s.) en er sprake is van aanwezige lokale achtergrondgehalten van een aantal metalen, PAK, minerale olie en EOX (vastgesteld door de gemeente Waalre), ontheffing verlenen voor het uitvoeren van het verkennend onderzoek, mede gezien de onderzoeken in het verleden, de plaatsgevonden sloop met sanering (en inspectie), de aanwezige achtergrondwaarden en het huidige plaatsgevonden vooronderzoek.

#### *Aanvullend bodemonderzoek en asbestonderzoek – van der Vleuten*

Naar aanleiding van de resultaten van het vooronderzoek is door een gecertificeerd onderzoeksbureau een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740 – strategie “heterogene verdachte niet lijnvormige verontreinigde stof op schaal van monsterring (VED-HE-NL)”) en een verkennend asbestonderzoek (conform NEN 5707 – strategie “verdachte locatie met diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld”).

Op basis van de resultaten van het onderzoek komt men tot de volgende bevindingen:

#### Zintuiglijke bijmengingen in de grond:

- Boring/ peilbuis 100 (0-50 cm-mv) zwakke bijmenging met puin;
- Boring/ peilbuis 100 (50-100 cm-mv) sporen puin als bijmenging;
- Boringen 03 (0-30 cm-mv), 05 (0-15 cm-mv) en 06 (0-15 cm-mv) matige bijmenging met puin en resten planten;
- Overige boringen zintuiglijk schoon.

#### Analyseresultaten grond:

- 100.1 (0-50 cm-mv): matig verontreinigd met koper en licht verontreinigd met cadmium, lood, zink, PAK's, PCB's en minerale olie;
- MM1 (boringen 01, 02 en 04 (0-50 cm-mv)): licht verontreinigd met PAK's;
- MM2 (boringen 03 (0-30 cm-mv), 05 en 06 (0-15 cm-mv)): licht verontreinigd met zink, PAK's, PCB's en minerale olie;
- 03.1 (0-30 cm-mv): analyse asbest in grond, 58,8 mg/kg ds.

Dit betekent dat de achtergrondwaarden (of streefwaarden) voor wat betreft cadmium, lood, zink, Pak's, PCB's en minerale olie worden overschreden, maar niet de tussenwaarden en interventiewaarden en voor deze stoffen er sprake is van een lichte verontreiniging, waarbij de bodem kan worden hergebruikt en er sprake is van verwaarloosbare risico's voor mens en/of milieu en verspreiding.

Voor wat betreft koper is er sprake van een overschrijding van de achtergrondwaarde en tussenwaarde, maar niet van de interventiewaarde, waardoor voor wat betreft deze stof er sprake is van een matige verontreiniging en de bodem niet geschikt is voor elk gebruik en er risico's kunnen zijn voor mens en/of milieu en verspreiding.

Voor wat betreft asbest is er sprake van een overschrijding van de achtergrondwaarde (=streefwaarde) maar niet van de tussenwaarde en interventiewaarde, zodat er sprake is van een lichte verontreiniging.

#### Veldmetingen grondwater:

- In het grondwater zijn geen afwijkingen waargenomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van verontreinigingen. De aangetroffen waarden zijn normaal voor het gebied waar de onderzoekslocatie zich bevindt.

#### Analyseresultaten grondwater:

- In het grondwater worden de streefwaarden van de parameters barium en koper overschreden. Maar niet de tussenwaarde en interventiewaarde.

Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- de bovengrond is plaatselijk matig verontreinigd met koper, en licht verontreinigd met cadmium, koper, lood, zink, PCB, PAK en/of minerale olie en asbest;
- het grondwater is licht verontreinigd met koper en barium;
- de verhoogde achtergrondwaarden worden vermoedelijk veroorzaakt door de aangetroffen bijmengingen (variërend sporen puin tot zwak puin).

Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek zou nader onderzoek naar de mate en omvang van de koper en asbestverontreiniging moeten plaatsvinden conform de Wet Bodembescherming. Het bevoegd gezag kan hiervan echter afwijken onder omstandigheden, zoals in dit geval. Gelet op:

- de vigerende bestemming 'Wonen';
- de eerder afgegeven omgevingsvergunning voor de bouw van woningen en kantoren op de locatie;
- de situering van de verontreiniging in relatie tot geplande woonbebouwing en aan te leggen parkeerplaatsen/erfverharding;
- de mate van verontreiniging en de daarbij behorende mogelijke risico's voor mens en/of milieu en verspreiding;





- de noodzaak en het voornemen om de bovengrond af te graven en af te voeren ten behoeve van de bouwwerkzaamheden ter plaatse, los van de kwaliteit van de bodem.

Gezien het voorafgaande bestaat het voornemen de lichte en matig verontreinigde bovengrond (uitsluitend voor koper) te verwijderen en af te voeren, in elk geval voor de locatie waar de woningen worden gerealiseerd en eventueel ook ter plaatse van de locatie met de aangetroffen matige verontreiniging met koper (waar de parkeervoorzieningen en erfverharding zijn voorzien om aan te leggen).

### Conclusie

*Op basis van het voorgaande, en gezien het feit dat de gronden al de bestemming 'wonen' hebben, kan geconcludeerd worden dat er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn en de gronden geschikt zijn voor het bouwen van de woningen (omgevingsvergunning) ter plaatse conform onderhavige planontwikkeling, na het verwijderen en afvoeren van de bovenlaag van de bovengrond.*

### **3.6.3 Luchtkwaliteit**

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit' of 'Wlk') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit.

Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn in de Wet milieubeheer middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub> of fijnstof), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

Een nadere uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Voor projecten die de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Voor kleinschalige projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekende mate bijdragen:

- netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg;
- netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Het projectvoornemen betreft de realisatie van 11 woonappartementen (in plaats van vergunde 6 wooneenheden) op een bestaand bouwvlak binnen een woonbestemming. Deze ontwikkeling is dusdanig kleinschalig van aard waardoor deze ontwikkeling in 'niet betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de luchtkwaliteit en uit een oogpunt van luchtkwaliteit dientengevolge géén belemmeringen oplevert.

#### *Toetsingskader*

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstof-oxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

*Tabel 'Grenswaarden maatgevende stoffen Wm'*

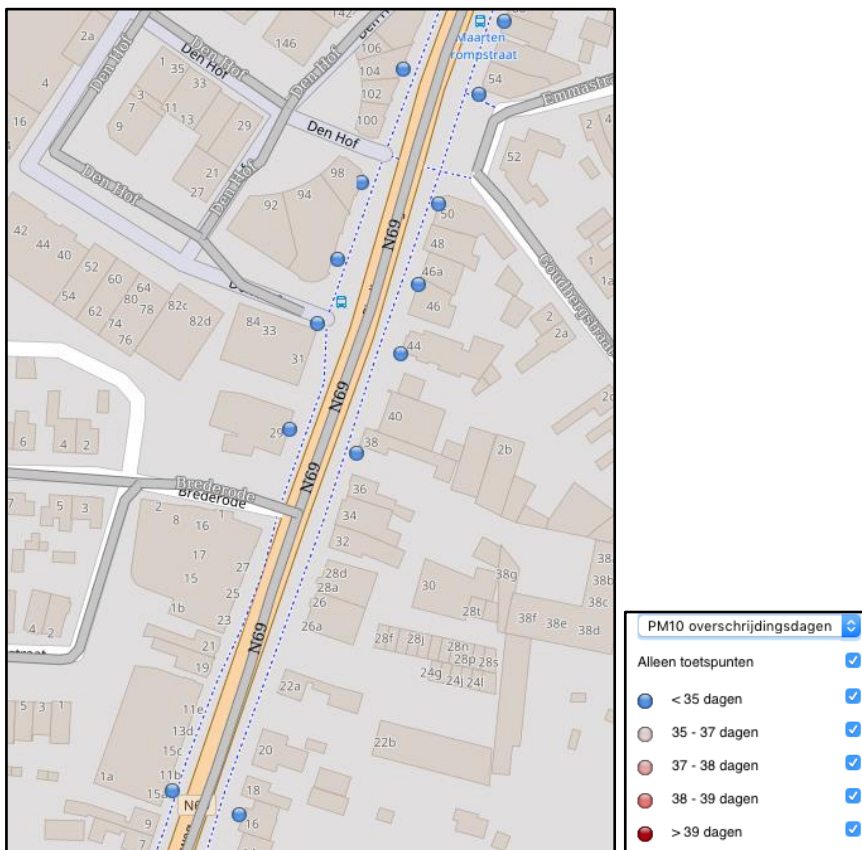
Stof	Toetsing	Grenswaarde
stikstofdioxide 1)	(NO <sub>2</sub> ) jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof 2)	(PM <sub>10</sub> ) jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m <sup>3</sup>

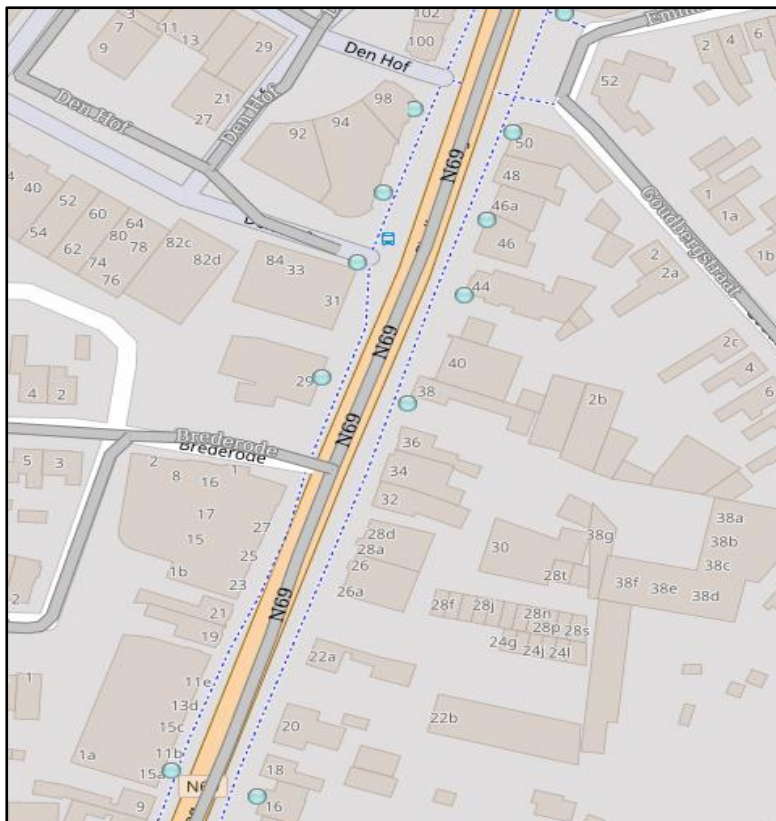
1. De toetsing van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> is niet relevant aangezien er pas meer overschrijdingsuren dan het toegestane aantal van 18 per jaar zullen optreden als de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> de waarde van 82 µg/m<sup>3</sup> overschrijdt. Dit is nergens in Nederland het geval.
2. Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wm behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).



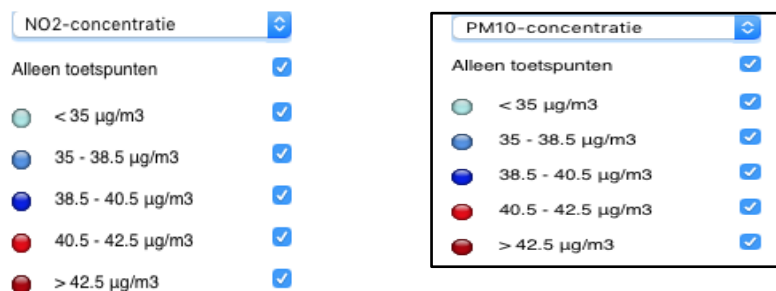
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de normen uit de Wet Milieubeheer zoals weergegeven in tabel 'grenswaarden maatgevende stoffen Wm'. De jaargemiddelde grenswaardes  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , voor fijnstof ( $\text{PM}_{10}$ ) en voor fijnstof ( $\text{PM}_{2,5}$ ) alsmede voor stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) worden niet overschreden. Het maximaal aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurs gemiddelde voor fijnstof ligt tevens onder de grenswaarde. In de volgende afbeelding zijn de rekenpunten in de omgeving gegeven (meest belastende wegen).

Direct langs deze wegen wordt aan de grenswaarden voldaan, dit zal ook ter plaatse van de te realiseren woningen het geval zijn. Daarnaast is er sprake van een trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondwaardes van deze stoffen ( $\text{PM}_{10}$ , ( $\text{PM}_{2,5}$  en  $\text{NO}_2$ ) zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden te verwachten zijn.





Afbeelding: luchtkwaliteit o.b.v. NSL-monitoringstool.



### Conclusie

De voorgestane ontwikkeling is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is formeel dan ook niet nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan voldaan worden aan de heersende grenswaarden voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) en voor fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) alsmede voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>).

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve géén belemmering voor de realisatie van de woningen overeenkomstig dit planinitiatief.

### 3.6.4 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten is het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Hoe zwaarder



de toegestane milieucategorie, hoe groter de in acht te nemen afstand. Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009.

Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen *rustige woonwijk* en *gemengd gebied*. Bij een gemengd gebied geldt een kortere afstand dan bij een rustige woonwijk.

De afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

### *Beoordeling*

Onderhavig projectgebied ligt in het centrum van Aalst in een gebied met diverse woon- en werkfuncties. Omdat sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand, zoals opgenomen in voornoemde VNG-brochure met één afstandsstap verlaagd worden. Dit betekent dat voor categorie 2 bedrijven een richtafstand van 10 meter en voor categorie 3 bedrijven een richtafstand van 30 meter geldt.

Er worden in het projectgebied nieuwe milieugevoelige woningen gerealiseerd. Dit betekent dat gekeken moet worden naar de interne zonering. Aangezien de woonruimten milieugevoelige functies zien dient er te worden nagegaan of deze functie belemmerd wordt door milieubelastende functies in de omgeving van het projectgebied. In de directe omgeving van het projectgebied is naast woningen een auto demontage bedrijf ('Bedo') gevestigd aan de Eindhovenseweg 22a, kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie C, nummers 1610,1611 en 261.

Voor dit bedrijf geldt conform de VNG richtlijnen een milieucategorie 3. Daarvoor geldt met inachtneming van het omgevingstype gemengd gebied een richtafstand van 30 meter, waarmee rekening moet worden gehouden.

In de directe omgeving van de projectlocatie liggen verder enkele bedrijven/bedrijfsmatige activiteiten (noordkant en westzijde) die gezien de afstand tot de te realiseren woonfunctie niet van invloed zijn op het project.

Het autodemontagebedrijf beschikt over een actuele Wm-vergunning (24 april 2009). In deze vergunning is bepaald dat de betreffende inrichting uitsluitend in de dagperiode in werking mag zijn. In de avond- en nachtperiode zijn geen activiteiten toegestaan. Het maximale geluidniveau ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen mag niet meer bedragen dan 70 dB(A) etmaalwaarde.

Uit een uitgevoerd akoestisch onderzoek blijkt dat de inrichting in een representatieve bedrijfssituatie kan voldoen aan de normstelling.



Afbeelding: omgeving met bedrijfsmatige activiteiten

### *Industrielawaai*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is, gezien de korte afstand van de geplande woningen tot het bedrijfsperceel van het autodemontagebedrijf, een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd voor het nieuwbouwplan met woningen. Dit onderzoek is als separate bijlage 3 opgenomen.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt, dat rekening houdende met de vergunde activiteiten van het autodemontagebedrijf er geen beperkingen gelden voor de realisatie van de woningen. Zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als het maximale geluidniveau voldoen met respectievelijk 49 en 68 dB(A) aan de richtwaarden voor een 'drukke woonwijk in de stad' en een 'gemengd gebied'.

### Conclusie

*In het kader van onderhavige ontwikkeling is nader onderzoek uitgevoerd ten aanzien van het aspect industrielawaai. Het aspect leefomgeving en bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan. De aanwezige bedrijven in de omgeving van het projectgebied worden niet in hun bedrijfsactiviteiten geschaad door de voorgestane woningbouw.*

### 3.7 Verkeer/parkeren/mobiliteit

#### *Verkeer*

De wegen in de gemeente Waalre zijn gecategoriseerd in verschillende type wegen.

Onderscheid wordt gemaakt in de volgende type wegen In Waalre:

- Stroomwegen; om het verkeer zo snel en veilig mogelijk tussen herkomst en bestemming te laten bewegen (het verkeer heeft hier de hoogste prioriteit).
- Gebiedsontsluitingswegen; die de stroomwegen en erftoegangswegen verbinden (op wegvakken wordt gestroomd en op kruispunten vindt uitwisseling plaats).
- Erftoegangswegen; die (directe) toegang bieden tot de percelen op de plaats van herkomst en bestemming, waar verblijven centraal staat (het verkeer is hier dus te gast).

De projectlocatie is gelegen aan de Eindhovenseweg (stroomweg). Het projectgebied wordt voor het gemotoriseerd verkeer ontsloten rechtstreeks ontsloten op de Eindhovenseweg.

De planontwikkeling leidt tot een toename van verkeersbewegingen gerelateerd aan de nieuwe woningen. Dit zorgt per saldo voor een beperkte toename van de verkeersbewegingen per etmaal. Deze toename is dermate marginaal dat dit geen consequenties heeft voor de verkeersafwikkeling op de Eindhovenseweg. Deze weg kan gelet op de aanwezige verkeersintensiteiten de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen opvangen.

Het winkelgebied en de busverbindingen liggen op loop-/fietsafstand van het projectgebied.

#### Conclusie

*Het projectgebied is goed ontsloten op de omgeving, zowel voor gemotoriseerd als langzaam verkeer. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.*

#### *Parkeren*

De parkeerbehoefte wordt bepaald door het 'Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeertechniek' (CROW). Het CROW is met name bekend van de Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen (ASVV). Dit is hét handboek met aanbevelingen voor de inrichting van wegen binnen de bebouwde kom. De hierin opgenomen cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kerncijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland.

Door de gemeente Waalre zijn parkeernormen gesteld waarbij zoveel mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW (publicatie 182, parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, juni 2003 en ASVV 2004; actualisatie 2012). De locatie van het projectgebied is volgens de gebiedstypologie van het ASVV 'matig stedelijk'; de locatie is gelegen in de categorie 'centrum'.

Voor het onderhavige plan wordt een norm van 1,5 parkeerplaats per woning gehanteerd voor het te realiseren woningtype. Dit is een gemiddelde norm die gehanteerd kan worden voor kleine woningen (<80 m<sup>2</sup>) in een dergelijk locatiegebied (nabijheid van het centrum)

Deze normen geven aan hoeveel parkeerplaatsen gebouwd moeten worden als een gebouw wordt gebouwd, uitgebreid of verbouwd.



Afbeelding: parkeren op eigen terrein

### *Parkeertoets*

Uitgangspunt is dat de behoefte aan parkeren op eigen terrein wordt opgelost.

In de nieuwe situatie (de toekomstige gebruikssituatie wonen) is een parkeerbehoefte aanwezig van 17 parkeerplaatsen (11 woningen x 1,5 parkeerplaats).

In de bestaande situatie zijn binnen het projectgebied 6 garageboxen aanwezig, die gebruikt zullen worden door de toekomstige bewoners van de woningen.

Dientengevolge dienen in het projectgebied nog tenminste 9 parkeerplaatsen aanvullend gerealiseerd te worden.

In het projectgebied worden, op basis van de huidige inzichten, in totaal 18 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd (waarvan 6 in bestaande garageboxen – zie rood gearceerd op afbeelding en 12 op het achterterrein van de woonbebouwing – zie blauw gearceerd op de afbeelding).

Daarnaast is in het openbaar gebied in de directe omgeving ook voorzien in parkeergelegenheid.

### Conclusie

*Algemeen kan gesteld worden dat het parkeren voldoende gewaarborgd kan worden en in onderhavige situatie niet zal leiden tot problemen voor de voorgenomen ontwikkeling en de directe omgeving.*



### 3.8 Infrastructuur

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer (= 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer);

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken (=Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen).

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen (bovengrondse of ondergrondse infrastructuur) aanwezig noch komen er straalpaden voor. Dit aspect levert dan ook geen belemmering op voor onderhavig bouwplan.

Indien nodig zal in een later stadium van de projectuitvoering een KLIC-melding worden uitgevoerd.

#### Conclusie

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

### 3.9 Externe veiligheid

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

Ten aanzien van bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; oktober 2004) van toepassing.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle

bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Ten aanzien van transport is het besluit externe veiligheid transport (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing.

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10 per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10 per jaar.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn regels opgenomen ten behoeve van de bescherming van buisleidingen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

#### Plaatsgebonden risico

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

#### Groepsrisico

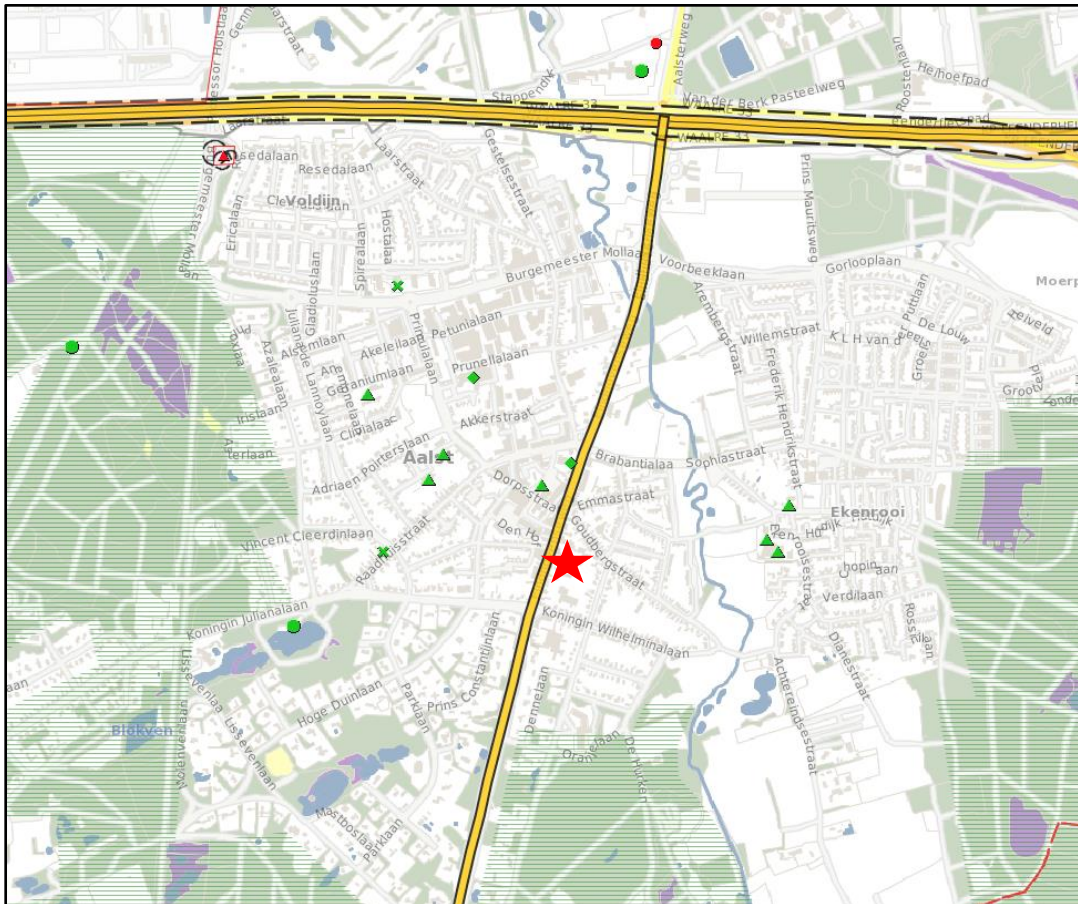
Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep (tenminste 10 personen) tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van de website Risicokaart.nl.



## Risicobronnen

### Bedrijven



<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Veiligheidsafstanden</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Risicocontour 10-6rij</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Maatregelzone kernenergie</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Veiligheidsafstand vuurwerk</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Professioneel vuurwerk</li> <li>Consumentenvuurwerk</li> </ul> </li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Zone 1 vliegveld</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Zone defensie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone A</li> <li>Zone B</li> <li>Zone C</li> </ul> </li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Ongevallen gevaarlijke stoffen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Inrichtingen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>LPG</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Opslag</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Ammoniak</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Emplacement</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Vervoer</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Vuurwerk</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Nucleair</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Defensie</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Overig</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>BRZO</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Terreingrens</b></li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Transport</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Weg</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Spoorweg</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Waterweg</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Buisleiding</b></li> </ul> </li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Ongevallen verkeer en vervoer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Luchtvaartongeval</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Militair vliegveld</li> <li>Civil vliegveld</li> <li>Laagvliegroute</li> </ul> </li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Ongeval op water</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aanlandingslocatie</li> <li>(Zee)havens</li> <li>Vaarroute</li> <li>Wadlooproute</li> <li>Watersportgebied</li> </ul> </li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Ongeval op land</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hogesnelheidslijn</li> <li>Intercitylijn</li> <li>Autosnelweg</li> <li>(Provinciale) autoweg</li> </ul> </li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Ongeval in tunnel</b></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Natuurrampen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Overstroming</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Overstromingsdiepte</li> <li>Overstromingsgebied</li> <li>Buitendijksgebied</li> </ul> </li> </ul> </li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Paniek / verstoring</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Paniek / verstoring</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Paniek in menigte</li> <li>Verstoring openbare orde</li> <li>Paniek / verstoring</li> </ul> </li> </ul> </li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Kwetsbare objecten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Woonverblijf</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Hotel / pension</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Onderwijsinstelling</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Ziekenhuis</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Tehuis</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Publieksgebouw</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Kantoor / bedrijf</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Ander object</b></li> </ul> </li> </ul>
--	--	---

bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)

Zowel binnen als nabij het projectgebied liggen geen inrichtingen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving.

*Transport: wegverkeer, railverkeer, waterwegen, buisleidingen en luchtverkeer*

Zowel binnen als nabij het projectgebied liggen geen transportassen of invloedssferen die vanwege het transport met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving.

#### Conclusie

*Algemeen kan gesteld worden dat op basis van hetgeen hiervoor is weergegeven het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor het projectvoornemen.*

### **3.10 Flora en fauna**

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving (per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming). Daarvoor golden de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geïmplementeerd.

Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

#### **Beschermde gebieden (gebiedsbescherming)**

De gebiedsbescherming omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrictlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

In het kader van de Wet natuurbescherming en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS en Natuurnetwerk) dient er daarom getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden.

Ten aanzien van het projectgebied kan het volgende worden opgemerkt. De planontwikkeling vindt plaats buiten de Ecologische Hoofdstructuur, waarbij op relatief korte afstand, hemelsbreed ca. 450 meter, het riviertje de Tongelreep is gelegen. Dit gedeelte van de waterloop behoort tot de EHS. Gezien de aard en de relatief beperkte omvang van de ingreep zal er geen negatief effect te verwachten zijn op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Zodoende is toetsing aan behoud van wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS-gebieden niet aan de orde.

Er is tevens géén Natura 2000-gebied aanwezig binnen de invloedssfeer van het projectgebied. De ingrepen zijn relatief kleinschalig (aard en relatief beperkte omvang) en vinden plaats in de bebouwde kom van Aalst, op relatief grote afstand van de Natura 2000-gebieden Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux en Strabrechtse Heide/Beuven.



Hierdoor is er geen noodzaak voor toetsing aan de Wet Natuurbescherming en de Ecologische Hoofdstructuur (gebiedsbescherming).

### Conclusie

*Geconcludeerd kan worden dat het aspect gebiedsbescherming géén belemmering vormt voor de uitvoering van dit projectinitiatief.*

### **Flora en fauna (soortenbescherming)**

De soortbescherming is per 1 januari 2017 opgenomen in de Wet Natuurbescherming (voorheen in de Flora- en faunawet). Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000-gebieden welke zijn beschermd.

Volgens de Wet Natuurbescherming mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord.



*Afbeelding: bestaande situatie februari 2017*

Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding.

Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor de algemeen voorkomende soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen en hoeft er geen ontheffing meer aangevraagd te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

### *Beoordeling*

Het projectgebied ligt in het centrum van Aalst (verstedelijkt gebied), is momenteel braakliggend en onbebouwd en kent geen natuurwaarden. Het terrein is langere tijd niet onderhouden en bestaat uit gras, zand, onkruid en pukjes doorgesloten groen.

Het projectgebied is daardoor potentieel niet geschikt voor streng beschermde flora en fauna.

In het gebied kunnen mogelijk enkele grondgebonden zoogdieren voorkomen waarvoor bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen voor deze soorten het niet noodzakelijk is een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het gebied voorkomende vogelsoorten staan zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het projectgebied aanwezig zijn kunnen versturende werkzaamheden als een eventuele verwijdering van beplanting of bouwwerkzaamheden niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken.

Er zijn echter geen belemmering of nadelige effecten te verwachten wanneer conform onderstaande zorgvuldigheidaspecten wordt gehandeld:

- er worden gedurende de broedperiode van vogels geen bouwwerkzaamheden in de nabijheid (straal van 15 meter) van het nest uitgevoerd;
- aanbevolen wordt de werktijden zoveel mogelijk tussen zonsopgang en zonsondergang te laten plaatsvinden;
- aanbevolen wordt de werkzaamheden die lawaai produceren zoveel mogelijk te beperken en te bundelen.

Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen half augustus en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels.

Voor vleermuizen geldt dat gezien de feitelijke situatie ter plaatse geen nadelige effecten ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes worden verwacht. De in de omgeving van het projectgebied aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd en er zijn binnen het projectgebied geen vleermuizen te verwachten. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde.

Er zijn in het projectgebied geen beschermde soorten planten te verwachten.



Tevens dient voortdurend alert gelet worden op bedreigingen van de door de flora- en faunawet beschermde soorten. Het aanwezige personeel op de bouwplaats zal geïnstrueerd moeten worden ten aanzien van de zorgplicht voor broedende vogels en de overige zorgverplichtingen conform de flora en faunawet.

#### Conclusie

*Door initiatiefnemer wordt bij het uitvoeren van werkzaamheden rekening gehouden met de meest kwetsbare periode voor voorkomende flora en fauna. Werkzaamheden zullen daarom zoveel mogelijk plaatsvinden in de minst kwetsbare periode. Geconcludeerd kan worden dat aannemelijk is gemaakt dat aan de wettelijke regelingen kan worden voldaan en het aspect flora en fauna (soortbescherming) géén belemmering vormt voor de uitvoering van dit projectinitiatief.*

## Hoofdstuk 4 Juridische procedure

### 4.1 Omgevingsvergunning

In een bestemmingsplan zijn bebouwings- en gebruiksregels opgenomen, waarin regels gesteld over de toegelaten bebouwing en het toegelaten gebruik. Aan deze regels moet een aanvraag om omgevingsvergunning voldoen (op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) is een mogelijkheid opgenomen om bij omgevingsvergunning buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Het college van B&W is bevoegd om onder bepaalde omstandigheden bij omgevingsvergunning van het bestemmingsplan af te wijken, maar is daartoe in beginsel niet verplicht. Voordat het college van B&W besluit om al dan niet zo'n omgevingsvergunning te verlenen, dient een afweging plaats te hebben van alle betrokken belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Omdat het planvoornemen (het maximaal aantal toegelaten wooneenheden ter plaatse wordt overschreden) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevallen. Dit op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de 'Omgevingsvergunning bouwen voor de projectlocatie Eindhovenseweg 24', ten behoeve van de realisatie van woonappartementen aan de Eindhovenseweg 24.

### 4.2 Planmethodiek en verbeelding

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een analoog en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt. Er zijn geen bouw- en gebruiksregels opgesteld voor dit bouwplan. De omgevingsvergunning (het besluit) - inclusief deze ruimtelijke onderbouwing - vormen de directe bouwtitel voor het bouwplan.

### 4.3 Toetsing Besluit m.e.r.

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.





Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het projectgebied in het bestaand stedelijk gebied van Waalre wordt de ontwikkeling van 11 woningen (waarvan 6 wooneenheden al vergund zijn) voorgestaan. Het juridisch-planologisch realiseren/mogelijk maken van deze functies dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. (de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare). In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Onderhavig projectgebied ligt niet in of nabij een dergelijk te beschermen gebieden zoals blijkt uit hoofdstuk 3. In datzelfde hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

## Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een projectbesluit. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

### 5.1 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Zoals blijkt uit het projectprofiel (Hoofdstuk 2) vindt er vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt een wijziging plaats in de gebouwde omgeving door de uitvoering van dit bouwinitiatief. Op een bouwperceel worden 11 woonappartementen gerealiseerd in een nieuwbouw.

De bebouwing past binnen de maatvoering van het vigerende bestemmingsplan waardoor het bouwinitiatief ruimtelijk verantwoord wordt ingepast. De afwijking van het bestemmingsplan betreft de overschrijding van het ter plaatse maximaal toelaatbaar aantal wooneenheden.

De voorgenomen bouw van het aantal wooneenheden is niet strijdig met de beleidsuitgangspunten op rijks- en provinciaal niveau. De functie is eveneens passend binnen het gemeentelijk beleid. De beschouwing van de milieu- en omgevingseffecten leidt tot de conclusie dat er geen gevolgen zijn die zich verzetten tegen de voorgenomen ontwikkeling. Al met al kan worden geconcludeerd dat het bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

### 5.2 Economische uitvoerbaarheid

#### ***Kostenverhaal***

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het project aan de Eindhovenseweg 24 te Aalst wordt uitgevoerd omdat het bouwplan niet past binnen het geldende bestemmingsplan 'Aalst'.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken een exploitatieplan worden vastgesteld. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Dit is het geval wanneer de gemeente de grond in eigendom heeft of met grondeigenaren een overeenkomst heeft gesloten.

De gronden waarop de planontwikkeling wordt gerealiseerd zijn in eigendom van de initiatiefnemer.

De kosten voor uitvoering van het project worden gedragen door de initiatiefnemer die daarvoor voldoende middelen ter beschikking heeft.



Kosten ten behoeve van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte zijn er niet.

Aangezien de projectgronden aan de Eindhovenseweg 24 in particulier eigendom zijn, zijn er naast de bouwkosten, geen andere kosten dan eventuele planschade en legeskosten.

Het bepalen van fasering en het stellen van locatie-eisen is niet noodzakelijk.

Voor dit project zullen de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin de eventuele (planschade)kosten anderszins zijn verzekerd. Daarom is het niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen.

### Conclusie

*Gelet op het vorenstaande wordt voldaan aan artikel 6.12 Wro.*

### **Planschade**

Doordat voor de uitvoering van het planvoornemen een besluit wordt genomen tot afwijking van het geldende bestemmingsplanregime bestaat de kans dat, door eigenaren van de gronden in de directe omgeving van het projectgebied, bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. De kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in planschade, die mogelijkerwijs voortvloeit uit de realisering van voornoemd project, worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Daartoe zal de gemeente een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemer.

Overigens is de kans op planschade gezien de aard/omvang van de afwijking (toestaan van meer wooneenheden dan maximaal 6), niet aannemelijk. De wooneenheden worden gerealiseerd binnen een bestaande woonbestemming en bestaand bouwvlak.

Daarnaast geldt, dat indien er sprake zou zijn van een mogelijke tegemoetkoming in planschade, soms een gedeelte van de schade of in sommige gevallen zelfs de gehele schade als gevolg van een planologische ontwikkeling voor rekening van de verzoeker om planschade blijft, aangezien er rekening gehouden moet worden met binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade (er geldt een standaard-forfait normaal maatschappelijk risico van 2% - tweede lid van artikel 6.2 Wro).

Door de Afdeling is inmiddels een standaardoverweging ontwikkeld met betrekking tot de toepassing van het normaal maatschappelijk risico. Deze luidt als volgt. De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet volgens de rechtspraak worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de

ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

### **5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### ***Overleg ex artikel 3.1.1. Bro***

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het 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.

Het planvoornemen gaat uit van het realiseren van 10 woningen op het perceel Eindhovenseweg 24. Hierbij spelen geen specifieke belangen van andere gemeenten, de provincie of het Rijk een rol, zoals in deze ruimtelijke onderbouwing nader is verwoord (zie hoofdstuk 3).

Het aspect waterhuishouding is beschreven in de waterparagraaf.

#### ***Inspraak***

Er is uitsluitend sprake van een aanpassing van het maximaal aantal toegelaten wooneenheden in bestaand stedelijk gebied. De te realiseren bebouwing met wooneenheden vindt plaats binnen een bestaand bouwvlak en bestemming 'Wonen' alsmede de van toepassing zijnde maatvoeringeisen.

Gezien de relatief geringe impact van deze ontwikkeling op de omgeving wordt geen invulling gegeven aan de inspraakverordening van de gemeente Waalre.

Voor de uitvoering van het projectinitiatief zal wel een Wabo-procedure doorlopen worden, waarbij eventuele belanghebbenden hun bezwaar kunnen inbrengen tegen een door het college van burgemeester en wethouders genomen besluit.

