



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
ACHTEREINDESESTRAAT 1A WAALRE
V6: 17 JANUARI 2017



Inhoud

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Inleiding | 2 |
| 1.1 | Aanleiding | 2 |
| 1.2 | Plangebied | 3 |
| 1.3 | Vigerend bestemmingsplan | 3 |
| 1.4 | Leeswijzer | 4 |
| 2. | Planbeschrijving | 5 |
| 2.1 | Bestaande situatie | 5 |
| 2.2 | Toekomstige situatie | 5 |
| 3. | Beleidskader | 8 |
| 3.1 | Provinciaal ruimtelijk beleid | 8 |
| 3.2 | Gemeentelijk beleid | 11 |
| 4. | Milieuhygiënische en planologische verantwoording | 15 |
| 4.1 | Bodem | 15 |
| 4.2 | Geluid | 15 |
| 4.3 | Luchtkwaliteit | 15 |
| 4.4 | Geurhinder veehouderijen | 16 |
| 4.5 | Externe veiligheid | 17 |
| 4.6 | Bedrijven en milieuzonering | 17 |
| 4.7 | Kabels en leidingen | 17 |
| 4.8 | Verkeer en parkeren | 17 |
| 4.9 | Water | 18 |
| 4.10 | Flora en fauna | 18 |
| 4.11 | Cultuurhistorie en archeologie | 19 |
| 5. | Uitvoerbaarheid | 24 |
| 5.1 | Economische uitvoerbaarheid | 24 |
| 5.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 24 |
| 6. | Bijlagen | 25 |

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer Goudsmit en mevrouw de Kleijn (hierna initiatiefnemer) zijn sinds 1 april 2015 eigenaar van de locatie Achtereindsestraat 1a te Waalre. Op dit perceel is een woning aanwezig met een inpandig bedrijfsgedeelte, een loods, paardenstal en poolhouse. Initiatiefnemer is voornemens het perceel te gaan gebruiken voor woondoeleinden. Hierbij wil initiatiefnemer de bestaande woning herbouwen, het poolhouse slopen en de loods en de paardenstal behouden als bijgebouwen bij de woning. Initiatiefnemer is, indien de gemeente het verzoek voor het wijzigen van de bestemming goedkeurt, niet van plan enige bedrijfsmatige activiteit op de locatie te ontplooiën. Omdat de locatie thans is voorzien van een bedrijfsbestemming, is de beoogde private bewoning (zonder bedrijfsactiviteiten) in strijd met het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1: Bestaande woning Achtereindsestraat 1a

In hun brief van 8 december 2015 hebben burgemeester en wethouders van Waalre laten weten in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het door de initiatiefnemer ingediende plan. Insteek was hierbij om middels een herziening van het bestemmingsplan de bestemming van de gronden aan de Achtereindsestraat 1a te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen - Villabebouwing' en 'Tuin' (zie bijlage 1). Het college verbindt hieraan de voorwaarde dat de bestemmingswijziging gepaard gaat met een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

In overleg met de gemeente is de te volgen procedure gewijzigd. In plaats van wijziging van de bestemming wordt de strijdige situatie opgelost door op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onderdeel 3 van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze aanvraag

omgevingsvergunning en is opgesteld om te onderbouwen dat genoemde afwijking van niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan de Achtereindsestraat 1a in Waalre met daarop een ruime woning met loods, paardenstal en poolhouse. De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Waalre, net ten zuiden van de kernen van Aalst/Eekenrooi, en ten oosten van de beekloop van de Tongelreep. Het perceel is aan de voorzijde ontsloten aan de Achtereindsestraat. Deze weg vormt de historische verbinding tussen het dorp Aalst Aalst/Eekenrooi en het buurtschap Achtereind. Aan de achterzijde is het perceel ontsloten aan een zandpad. Het plangebied grens in het zuiden aan zorgkwekerij Planterij de Pimpernel. Ten noorden van het plangebied liggen volkstuinten. De locatie is verder omgeven met agrarische gronden met in het oosten bos. De ligging van het plangebied is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Figuur 2: ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

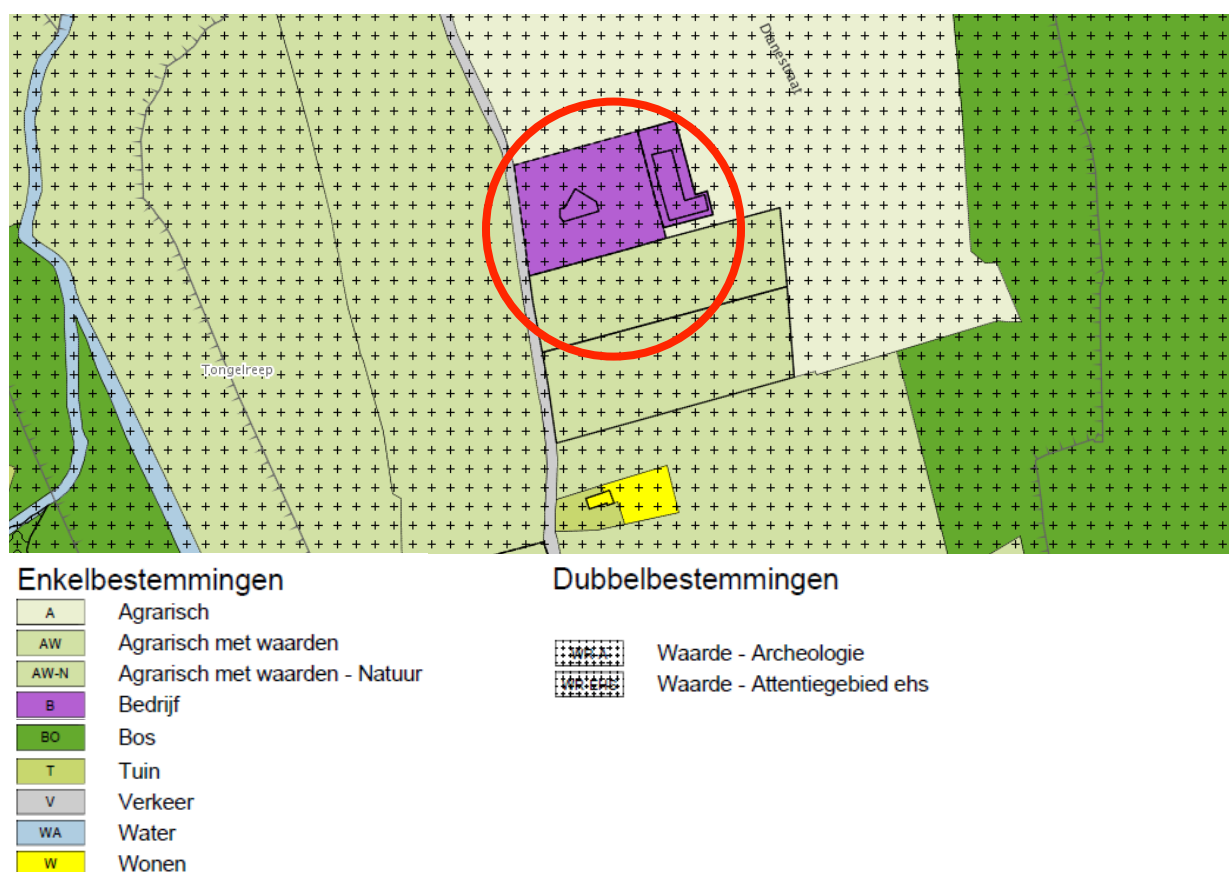
Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Waalre. Dit plan is op 25 juni 2013 vastgesteld.

De gronden aan Achtereindsestraat 1a zijn in het bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor 'Bedrijf'. Op het voorste deel van het perceel is een parkethandel (functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 8') met bedrijfswoning toegestaan. De gronden daarachter zijn nader bestemd voor een reclamebureau (functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 9'). De toegestane (bedrijfs)gebouwen zijn begrensd door twee bouwvlakken.

Het achterste deel van het perceel dat in gebruik is als weiland heeft de bestemming 'Agrarisch'.

Naast de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch' zijn de gronden binnen het plangebied tevens voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Attentiegebied ehs'. Op grond hiervan zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden en de instandhouding van de waterhuishoudkundige situatie van de attentiegebieden EHS ten behoeve van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.

Onderstaande figuur vormt een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de ontwikkeling beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het perceel aan Achtereindsestraat 1a, kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie A, nummers 2481 en 2482, heeft een oppervlakte van 14.832 m². Tot voor enkele jaren waren op het perceel een parkethandel en een reclamebureau gevestigd. Deze activiteiten zijn beëindigd, maar de loods achter op het perceel met een oppervlakte van 464 m² is behouden. Daarnaast zijn in de bestaande situatie een (bedrijfs)woning met poolhouse (68 m²) en een paardenstal (105 m²) op het perceel aanwezig.



| | <i>bouwjaar</i> | <i>oppervlakte</i> |
|--------------------------|-----------------|--|
| 1. Bedrijfswoning | 1969 | 215 m ² (inhoud 1472 m ³) |
| 2. Loods | 1968 | 464 m ² |
| 3. Paardenstal | 1968 | 105 m ² |
| 4. Poolhouse | 1949 | 68 m ² |

Figuur 4: Bestaande situatie Achtereindsestraat 1a

Het perceel wordt in de bestaande situatie grotendeels aan het zicht onttrokken door bestaande beplanting. De beplanting bestaat voornamelijk uit gemengd bos, struweel en andere natuurlijke vegetatievormen. De achterzijde van het perceel is niet met groen ingepast.

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer, die sinds 2015 eigenaar is van het perceel Achtereindsestraat 1a, wil het perceel voor uitsluitend privédoeleinden (wonen) gaan gebruiken. Omdat de bestaande (bedrijfs)woning niet aan hun woonwensen voldoet en sterk verouderd is, voorziet het plan in sloop van de bestaande woning. Hiervoor in de plaats wensen zij een nieuwe woning te bouwen. De nieuwe woning wordt op dezelfde plek gesitueerd als de bestaande woning, maar krijgt een heel andere architectonische verschijningsvorm met een landelijke uitstraling.



Figuur 5: Schetsontwerp nieuwe woning (voorgevel)

Het (schets)ontwerp voorziet in een burgerwoning in landhuisstijl met een (natuur)rieten dak. De gevels zijn van witgeschilderd metselwerk met een donkerbruin bakstenen trasraam. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de redelijke eisen van welstand die voor het gebied gelden.

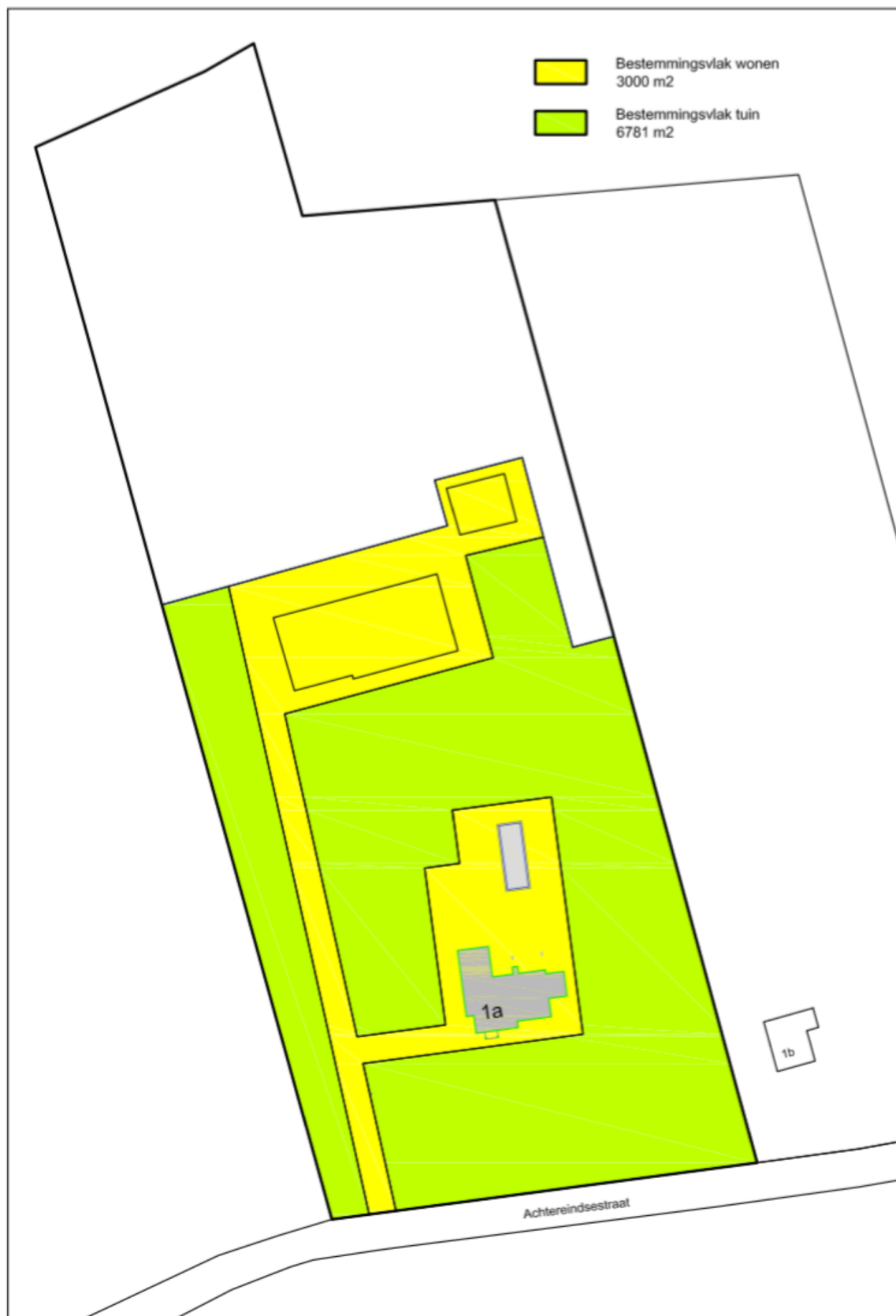
De nieuwe woning wordt volledig onderkelderd. In de achtertuin is een zwembad voorzien. De nieuwe woning heeft een vergelijkbare inhoud als de bestaande (bedrijfs)woning.

Bijlage 2 bevat plattegronden, gevelaanzichten en doorsneden van de nieuwe woning.

Het plan voorziet verder in het behoud van het bestaande loods en de paardenstal achter op het perceel. Het bestaande poolhouse wordt gesloopt.

De bestaande groene inpassing van het perceel blijft behouden en wordt versterkt en aangevuld conform bijgevoegde compensatieplan (zie bijlage 4). Voor een verdere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.

In afwijking van de vigerende bestemming wordt beoogd de nieuwe woning met bijbehorende gebouwen in gebruik te nemen voor woondoeleinden. Hierbij wordt aangesloten bij de regeling die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen voor de bestemming 'Wonen - villabebouwing'. Dit betekent dat met afwijking van het bestemmingsplan een 'virtueel bestemmingsvlak' met een oppervlakte van 3000 m² wordt beoogd. De overige gronden, met een oppervlakte van 6781 m² (thans zijn bestemd voor 'Bedrijf'), worden enkel gebruikt als tuin (overeenkomstig bestemming 'Tuin'). De figuur op de volgende pagina toont de beoogde virtuele bestemmingsvlakken. Het achterste deel van het perceel blijft overeenkomstig de geldende bestemming in gebruik voor agrarisch gebruik.



Figuur 6: Beoogde bestemming(en) Achtereindsestraat 1a

3. Beleidskader

3.1 Provinciaal ruimtelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 19 maart 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 en hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluit bij de kwaliteiten van Brabant.

De provincie streeft naar een concentratie van verstedelijking, robuuste en aaneengesloten natuurgebieden, concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen en voldoende ruimte voor waterberging nu en in de toekomst. De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten.

De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de SVRO de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De SVRO is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en geeft zij haar visie op de ruimtelijke ordening. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

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



Figuur 7: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening

Het plangebied ligt conform de SVRO grotendeels binnen het (gemengd) landelijk gebied en voor een klein deel binnen de groenblauwe structuur (groenblauwe mantel).

Het gemengd landelijk gebied kenmerkt zich door een veelheid aan functies. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties.

De groenblauwe mantel omvat de gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De gebieden van de groenblauwe mantel in de nabijheid van stedelijke omgeving richten zich vooral op het recreatieve gebruik en de beleving van het groenblauwe gebied dichtbij de stad.

Het plangebied is daarnaast deels aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'. Hier geldt in beginsel hetzelfde beleid als voor het 'gemengd landelijk gebied', maar wordt extra aandacht gevraagd voor (het beperken van) de ontwikkelingsmogelijkheden van functies die een toekomstige stedelijke ontwikkeling kunnen bemoeilijken.

De bestemmingswijziging voor de locatie Achtereindsestraat 1a van 'Bedrijf' naar 'Wonen – Villabebouwing' en 'Tuin' past binnen de doelstellingen van de SVRO van de provincie Noord-Brabant.

3.1.2 Verordening ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe als uitwerking van de SVRO de Verordening Ruimte opgesteld.

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 (Vr2014) vastgesteld. Op 10 juli 2015 is de Vr2014 opnieuw vastgesteld. In deze meest actuele versie van de Verordening ruimte 2014 (per 1 januari 2016) zijn alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard.

Hierna wordt de beoogde bestemmingswijziging van de locatie Achtereindsestraat 1a in Waalre getoetst aan de relevante artikelen uit de Vr2104.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat ieder plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast dient bij iedere ruimtelijke ontwikkeling toepassing moet gegeven worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Bij een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient gebruik te worden gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 3.2 bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is, mits dit gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de

extensieve recreatiemogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze verbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. De verbetering kan onder anderen de landschappelijke inpassing van bebouwing betreffen, het wegnemen van verhardingen of het slopen van bebouwing. Indien een kwaliteitsverbetering niet in een plan is verzekerd, kan een bestemmingsplan slechts worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage is gedaan in een landschapsfonds. In onderhavige situatie wordt de noodzakelijke kwaliteitsverbetering geheel op eigen perceel behaald en wordt dus geen financiële bijdrage gedaan in een landschapsfonds.

Het plangebied (Achtereindsestraat 1a te Waalre) is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling maakt gebruik van een bestaand bouwperceel. Overtollige bebouwing wordt hierbij gesloopt. Hiermee wordt voldaan aan het vereiste van zorgvuldig ruimtegebruik. Versterking van de bestaande inpassing van het perceel bevordert de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de inpassing van de ontwikkeling in de naast omgeving. Om tevens te voldoen aan artikel 3.2 van de Vr2014 zal de ontwikkeling gepaard gaan met een extra bijdrage ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze bijdrage is gebaseerd op het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de 'Uitwerking rood-met-groen instrumentarium' (zie §3.2.2).

Artikel 6 Groenblauwe mantel

Het plangebied is op grond van de Vr2014 gelegen binnen de 'groenblauwe mantel'. Binnen de groenblauwe mantel hanteert de provincie een 'ja, mits' benadering. De 'mits' is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied. Deze voorwaarde wordt in het algemeen aan ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel gesteld en geeft daarmee verplichte invulling van de verplichte verbetering van de kwaliteit van het landschap zoals opgenomen in artikel 3.2.

Artikel 6.7 bevat de regels voor wonen in de groenblauwe mantel. Als hoofdregel geldt dat alleen bestaande woningen zijn toegestaan (lid 1). Het derde lid bepaalt dat de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel is toegestaan. Hierbij dient verzekerd te worden dat de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Omdat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een verbetering van de kwaliteit van het landschap (zie §3.2.2) wordt in beginsel voldaan aan het 'ja, mits' principe dat binnen de groenblauwe mantel geldt. De ontwikkeling komt tevens tegemoet aan de specifieke regels voor wonen binnen de groenblauwe mantel. Het plan voorziet immers in vervanging van een bestaande woning, waarbij alle overtollige bebouwing die op het perceel aanwezig is wordt gesloopt.

Artikel 12 Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

Het plangebied is nader aangeduid als 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. Binnen deze aanduiding geldt dat ontwikkelingen geen negatief effect mogen hebben op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur (ehs).

In paragraaf 4.9 is onderbouwd dat de ontwikkeling aan Achtereindsestraat 1a te Waalre aan deze voorwaarde voldoet. Het bestemmingsplan stelt bovendien nadere regels ter bescherming van het attentiegebied ehs.

Artikel 22 Cultuurhistorisch waardevol vlak

Het plangebied is ten slotte voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorisch vlak'. Binnen deze aanduiding dient een bestemmingsplan te bepalen dat de bestemming mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Deze cultuurhistorische waarden

en kenmerken van het gebied zijn nader uitgewerkt op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie.

In paragraaf 4.11.1 is onderbouwd dat de cultuurhistorische waarden en kenmerken als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet worden geschaad.

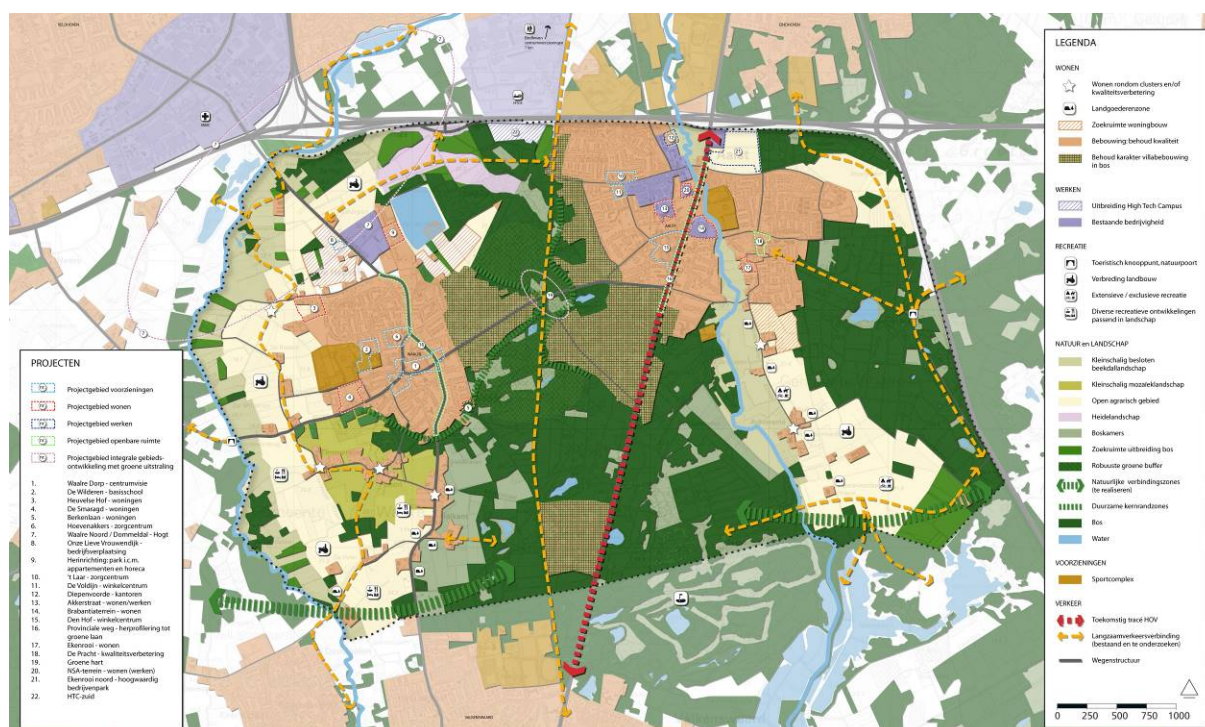
3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie 'Focus op Waalre'

De structuurvisie voor de gemeente Waalre is op 17 september 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan geeft een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente als geheel.

De structuurvisie maakt onderscheid tussen:

1. ontwikkelingen die MOETEN;
2. ontwikkelingen die we WILLEN;
3. ontwikkelingen die moeten KUNNEN;
4. en ontwikkelingen die we willen VOORKOMEN.



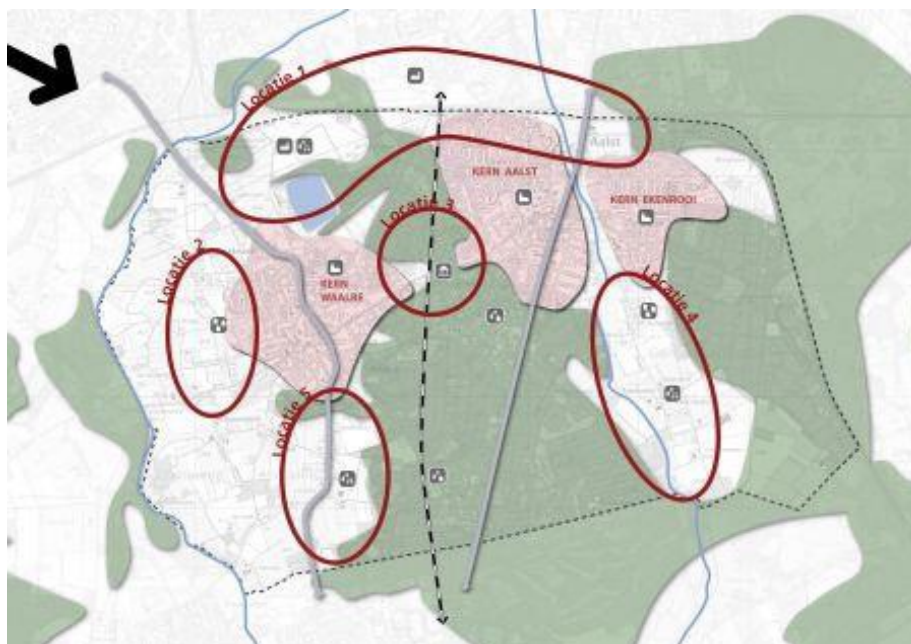
Figuur 8: Visie kaart 'Focus op Waalre'

Toekomstige ontwikkelingen moeten geënt zijn op de bestaande waarden, waarbij wordt ingezet op behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten op het gebied van natuur/water, cultuurhistorie en landschap. Een belangrijke drager voor het bereiken van deze ambitie is het aanhaken op concrete ontwikkelingen en initiatieven van zowel particulieren, organisaties als ook van (semi)overheden. Onder andere de beekdalzone van de Tongelreep ter hoogte van het bebouwde gebied van Aalst en Ekenrooi is nader benoemd als gebied waar wordt ingezet op kwaliteitsversterking en versterking van de belevingswaarde.

De hoofdkoers voor het buitengebied wordt door de volgende punten getypeerd.

1. Behoud en versterking van het beeld en de belevingswaarde van het buitengebied: voorkomen dichtslibben door het toevoegen van niet aan het karakter ongeschikt zijnde bebouwing; behoud uitstraling bosgebied in de middenzone ook in de gebieden van de bosvilla's; het versterken van de ruimtelijke contrasten binnen de gemeente.
2. Versterking van de groene randen, de groene lobben tussen en in de kernen, de overgangszones en het vrijhouden van de groene beekdalen.
3. Faciliteren van woonruimte voor alle doelgroepen!
4. Het verbeteren van de bereikbaarheid (intern en extern), op een zodanige wijze dat ook de leefkwaliteit en de leefbaarheid verbeterd wordt
5. Creëren van een sluitend fiets- en voetpadenstelsel in het buitengebied, het 'achtje Waalre', en realiseren van een aantrekkelijke langzaamverkeersverbinding in zuidelijke en in noordwestelijke richting, waarmee we aanhaken op de netwerken in de buurgemeenten.
6. Doorontwikkelen van in ieder geval twee Natuurpoorten als multimodale overstappunten voor recreanten.
7. Ruimte bieden voor particuliere initiatieven passend in het landschap. Aan de zuidzijde van de gemeente (zowel in het oostelijke als in het westelijke deel), liggen er met name kansen op het gebied van toerisme en recreatie. Gezien de waarden en met name ook de ontsluiting, geldt dat voor het deel ten zuiden van Aalst/Ekenrooi, extensief en exclusief de kernwoorden zijn. In het deel ten zuiden van Waalre zijn meer mogelijkheden, passend binnen de dragende structuren van het landschap. In de overige deelgebieden kan het gaan om een combinatie van initiatieven, zowel op het gebied van werken, wonen, recreatie, zorg en ook overige sociaal-maatschappelijke functies.
8. In het algemeen streven we naar behoud en het ook economisch gezond en duurzaam functioneren van de agrarische ondernemers in onze gemeente, ook naar de toekomst toe. Hiervoor geven we waar mogelijk, ruimte voor verbreding van de agrarische bedrijfsvoering en denken we graag mee met de sector in situaties waar dat niet eenvoudig is.
9. Het onderzoeken van de mogelijkheden om in het groene hart, tussen de beide kernen tot een ontwikkeling te komen, met een functie voor de gehele gemeente en een zodanige vormgeving en landschappelijke inpassing dat ook de functie van 'robuuste groene buffer' duurzaam behouden blijft.
10. Samen met Eindhoven en betrokken partijen werken we aan een samenhangende, gemeenteoverstijgende gemengde groene zone aan de noordwestzijde, met in het landschap passende functies op het gebied van wonen, werken, recreatie en voorzieningen. Het groene accent heeft het primaat, gedacht kan daarom worden aan ontwikkelingen in de vorm van landgoederen en landhuizen.

Voor 5 specifieke deelgebieden ziet de gemeente aanleiding om na te denken over het gewenste accent voor de toekomstige ontwikkelingsrichting. Eén van deze focusgebieden vormt de zone Achtereind, beekdal Tongelreep ten zuiden van Aalst/Ekenrooi (locatie 4).



Figuur 9: Focusgebieden

De gemeente typeert dit gebied als een in vele opzichten aantrekkelijk achterafgebied. Dit vormt ook de kracht van het gebied en de basis voor de toekomst. Er is geen mogelijkheid voor intensieve, structurele publiekstrekkers, maar er zijn en ontstaan wel kansen voor (een mix van) kleinschalige, meer exclusieve recreatieve-, zorg-, werk- en woonfuncties. Dit wil niet zeggen dat deze functies per definitie kleinschalig in functie en oppervlak moeten zijn, maar wel kleinschalig wat betreft beleving. Een goede landschappelijke inpassing, met behoud van de huidige landschapsbeleving is het hoofduitgangspunt. Afstand dient te worden bewaard ten opzichte van de Tongelreep, om de natuur letterlijk de ruimte te kunnen geven. Versterking van de belevingswaarde van het dal van de Tongelreep wordt nagestreefd.

De wijziging van de bestemming aan Achtereindsestraat 1a past binnen de algemene visie van de gemeente Waalre voor het buitengebied en komt tegemoet aan de koers die de gemeente heeft bepaald voor het focusgebied Achtereind/beekdal Tongelreep ten zuiden van Aalst/Ekenrooi.

3.2.2 Uitwerking Rood-met-Groen instrumentarium

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

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

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

Een wijziging van bedrijfsactiviteiten naar woondoeleinden, zoals voor Achtereindsestraat 1a wordt voorgesteld, wordt aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling. In paragraaf 3.2 van de Uitwerking Rood-met-Groen instrumentarium zijn de uitgangswaarden opgenomen op grond waarvan de forfaitaire bijdrage berekend dient te worden.

Het initiatief voorziet in het wegbestemmen van twee niet-buitengebied gebonden bedrijven. Dit dient in beginsel als een wenselijk ontwikkeling gezien te worden. Omzetting naar een woonbestemming sluit bovendien aan bij de woningbouwontwikkelingen die de gemeente in de directe omgeving beoogt. Op grond hiervan is, in overleg met de gemeente, bij het principeverzoek overeenstemming bereikt over de benodigde bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Een bijdrage van € 18.856,- wordt als aanvaardbaar beschouwd (zie bijlage 3).

Compensatieplan nieuwbouwwoning

Aan de genoemde kwaliteitsbijdrage wordt invulling gegeven door op locatie te investeren in groen dat de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving versterkt. Hierbij wordt de bestaande inpassing van het perceel versterkt door de niet-inheemse plantsoorten (o.a. dennen en coniferen) te vervangen door gebiedseigen beplanting. Daarnaast wordt het weiland aan de achterzijde van het perceel voorzien van nieuwe landschapselementen in de vorm van singelbeplanting, hagen en solitaire bomen. Een en ander is nader uitgewerkt in bijgevoegd compensatieplan (zie bijlage 4). Het compensatieplan bevat tevens een berekening waaruit blijkt dat tegemoet gekomen wordt aan de benodigde kwaliteitsbijdrage.



Figuur 10: Compensatieplan

De uitvoering en instandhouding van het compensatieplan zal juridisch worden geborgd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

4. Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1 Bodem

Voorafgaand aan bouwactiviteiten dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Teneinde inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit op de locatie Achtereindsestraat 1a is in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning een (verkennd) bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Op grond van de bevindingen uit dit bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen zijn voor de voorgenomen nieuwbouw.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige objecten binnen de zone van een weg mogelijk wordt gemaakt.

De beoogde nieuwe woning aan Achtereindsestraat 1a is net als de bestaande bedrijfswoning voorzien op een afstand van (meer dan) 30 meter van de as van de weg (Achtereindsestraat). De nieuwe woning ligt hiermee binnen de geluidzone (250 meter) van de Achtereindsestraat.

Omdat de bestaande bedrijfswoning net als de nieuw te bouwen burgerwoning een geluidgevoelig object betreft, voorziet de ontwikkeling niet in een nieuw geluidgevoelig object. Op grond hiervan kan zonder nader akoestisch onderzoek geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering is voor de ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen of afwijken van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. 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.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe

woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggende ontwikkeling voorziet niet in de bouw van nieuwe woningen. De bestaande (bedrijfs)woning wordt slechts omgezet in een burgerwoning. Het plan draagt in 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen vormen derhalve geen belemmering.

4.4 Geurhinder veehouderijen

Bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat binnen het plangebied dient de geurbelasting veroorzaakt door de individuele veehouderijbedrijven (voorgrondbelasting) en de geurbelasting van alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) in beeld gebracht te worden. Verder moet bekeken worden of het bouwplan geen belemmeringen vormt voor de in de omgeving gelegen bedrijven.

De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen aan Achtereindsestraat 1d op ca. 80 meter van het plangebied. Het betreft een paardenhouderij, waarvoor in totaal 14 paarden zijn vergund (zie hieronder).

5583 TB, Achtereindsestraat 1D, WAALRE

Beschikingsdatum: 25-09-2001
RAV-tabelversie: Tabel 2000-2

| Stalgroepen | | RAV code | 2e RAV code | Emissie punt | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE | NGE tot | Geur Emis (Ou/s) | PM10 Emis (kg/jr) |
|----------------|--------------------------------------|----------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|----------|-----------|------------------|-------------------|
| K1 | volwassen paarden (3 jaar en ouder) | K1 | | bedrijf | 5 | 13 | 65 | 0 | 19 | 0 | 0 |
| K2 | paarden in opfok (jonger dan 3 jaar) | K2 | | bedrijf | 2,10 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totalen | | | | | | 14 | 67 | 0 | 19 | 0 | 0 |

Sluit venster

Figuur 11: Vergunde situatie Achtereindsestraat 1d, Waalre (bvb.brabant.nl)

Voor paarden geldt op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een vaste afstandsnorm van 50 meter. Aangezien de woning aan Achtereindsestraat 1a op ca. 80 meter van de paardenhouderij is gelegen kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De bestemmingswijziging zal gezien de afstand evenmin enige belemmering vormen voor de paardenhouderij aan Achtereindsestraat 1d.

Op meer dan 250 meter van het plangebied ligt aan Achtereindsestraat 4a een andere veehouderij. De locatie was in het verleden in gebruik als intensieve veehouderij (varkens, kippen, schapen). In het in voorbereiding zijnde (voorontwerp)bestemmingsplan Buitengebied Waalre is de locatie aangeduid als grondgebonden veehouderij.

Gezien de grote afstand van deze veehouderij tot het plangebied (>250 meter) zal de geurcontour van het bedrijf geen belemmering vormen voor de beoogde bestemmingswijziging aan Achtereindsestraat 1a.

Op grond van voorgaande wordt geconcludeerd dat de geurhinder van veehouderijen geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. In het plangebied komen geen risicovolle buisleidingen voor en vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Op de landelijke risicokaart (<http://www.risicokaart.nl/>) is te zien dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook zijn er geen risicovolle transportroutes in de buurt. Derhalve zijn er met betrekking tot het aspect externe veiligheid geen belemmeringen te voorzien.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een ruimtelijke scheiding noodzakelijk tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. De invloed van (mogelijke) milieubelastende functies op de omgeving dient inzichtelijk te worden gemaakt.

Het plangebied grenst ten zuiden aan zorgkwekerij Planterij de Pimpernel. Conform de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (uitgave 2009) valt deze kwekerij binnen de categorie 'Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)' (SBI-2008: 011, 012, 013). Voor deze categorie bedrijven geldt een grootste afstand tot milieugevoelige functies van 30 meter. De nieuwe woning aan Achtereindsestraat 1a voldoet aan deze afstandsnorm. Derhalve vormt dit naastgelegen bedrijf geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. In de verdere omgeving van het plangebied bevindt zich evenmin hinderlijke bedrijvigheid die een belemmering kan vormen voor voorliggende initiatief.

4.7 Kabels en leidingen

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

4.8 Verkeer en parkeren

Ten aanzien van het aspect verkeer is van belang dat de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling is afgestemd op de feitelijk ontsluitingssituatie.

De bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het wegbestemmen van de twee bedrijven aan de Achtereindsestraat 1a zal daarentegen zorgen voor minder verkeer op de Achtereindsestraat. Derhalve blijft de feitelijke ontsluitingssituatie voldoende.

Op het perceel van Achtereindstraat 1a is ruim voldoende parkeerruimte beschikbaar om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.

4.9 Water

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot zowel het waterbeleid als de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. In het waterbeheerplan 'Krachtig Water' heeft het waterschap haar doelen voor de periode 2010- 2015 opgenomen, waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- Droge voeten
- Voldoende water
- Natuurlijk water
- Schoon water
- Schone waterbodem
- Mooi water

Binnen de kerntaken vormen het voorkomen van wateroverlast in bebouwd gebied en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden twee onderwerpen met hoge prioriteit. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij 'hydrologisch neutraal' het uitgangspunt is. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Op grond van de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' valt de beoogde ontwikkeling binnen de categorie projecten waarbij de toename van verhard oppervlak kleiner is dan 2000 m². Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor deze categorie ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Het Waterschap streeft naar het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Verhard oppervlak dient te worden afgekoppeld, zodat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd.

Het afvalwater afkomstig van de projectlocatie zal, net als in de huidige situatie, worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. In de huidige situatie is thans sprake van voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater. Met de beoogde vergroting van de woning zal het afvalwater niet toenemen.

Uit het gemeentelijke beleid van Waalre volgen geen specifieke, aanvullende uitgangspunten, randvoorwaarden of doelstellingen voor het plangebied of de beoogde ontwikkeling t.a.v. het aspect water.

Op grond van voorgaande zijn vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling te verwachten.

4.10 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Teneinde inzicht te krijgen of beschermde natuurwaarden op of in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn en is door Bureau Meervelt een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage 6). Op grond van de bevindingen uit deze quickscan wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen c.q. beperkingen zijn voor de voorgenomen nieuwbouw.

4.11 Cultuurhistorie en archeologie

4.11.1 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap van het Dommeldal en maakt op grond van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant onderdeel uit van cultuurhistorisch vlak Akkercomplex Achtereind.

De naam Achtereind komen we voor het eerst tegen in de vijftiende eeuw. In de archieven van kasteel Heeze wordt in 1440 melding gemaakt van de Voirstevoirdt in Achtereind. Deze voorste voorde gaf zijn naam aan de Vorstervoortse hoeve. Bij de hoeve, aan de oevers van de Tongelreep, zijn stenen gevonden van een watermolen.



Figuur 12: Omgeving plangebied rond 1900 (Bron: Bonnekaarten)

Het middeleeuwse buurtschap Achtereind ligt op de oostelijke oever van de Tongelreep. Langs de beek lagen vroeger bosjes en beemden, graslanden die met elzensingels waren omgeven. Restanten hiervan zijn nog steeds aanwezig. In het buurtschap staan nog enkele oude (langgevel)boerderijen. Van cultuurhistorisch belang zijn verder twee akkercomplexen die ten noorden en ten zuiden van het buurtschap liggen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het noordelijke akkercomplex.

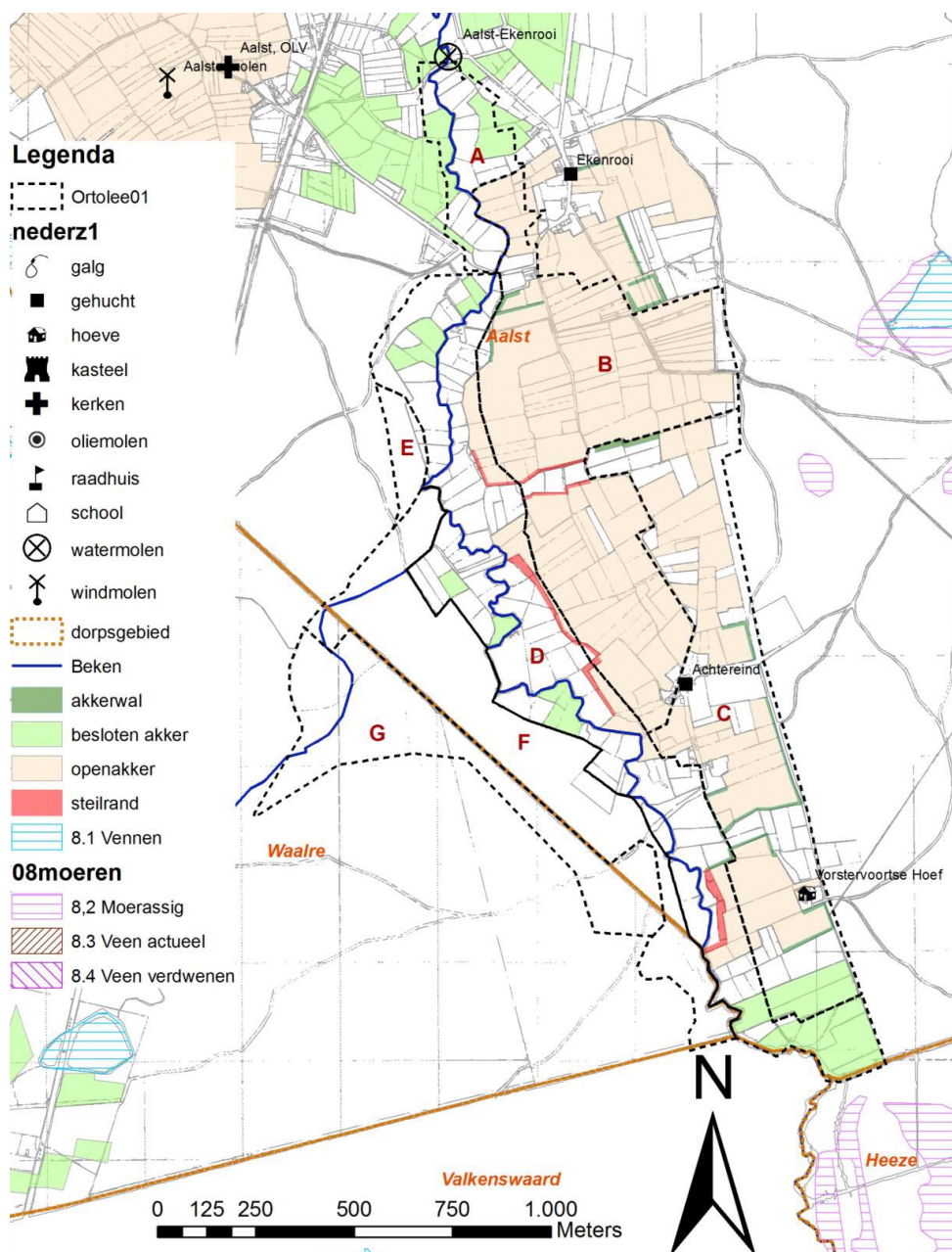
De belangrijkste waarden en kenmerken van het Akkercomplex Achtereind zijn:

- De open akkercomplexen met de bolle ligging en met een esdek
- De Vorstervoortse Hoeve
- De (historische) boerderijen in Achtereind
- De restanten van beemden met elzensingels

In aanvulling op de beschrijving van de cultuurhistorische waarden van het akkercomplex Achtereind die door de provincie is gedaan (zie hiervoor) heeft de gemeente in het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied Waalre de cultuurhistorische waarden van het Akkercomplex Achtereind en het beekdal van de Tongelreep nader beschreven. Hierbij wordt het gebied verdeeld in 7 deelgebieden:

- A en D: het eigenlijke beekdal. Rommelige verkaveling, mengeling van bouwland, grasland, hakhoutbosjes en zelfs heideveldjes.
- B: open akkergebied van gehuchtje Ekenrooi tot gehuchtje Achtereind, deels met steilrand aan de westzijde, onderbroken door een zijdalletje met steilranden.
- C: gebied met omheinde akkers, betrekkelijk regelmatig ontgonnen langs de weg die als grens met de heide diende. Bij de Vorstervoortse Hoeve steilrandje naar beekdal.
- E: rand van duinengebied aan de westkant van het beekdal
- F en G: respectievelijk Aalst en Waalre: de lage natte heide tegen het eigenlijke beekdal, met enkele nog nattere laagten. Hier werd al voor 1840 langs de gemeentegrens onder Waalre een strook van 60 meter breed uitgezet, kennelijk om die met dennen vol te planten, maar die dennen werden geen succes. Pas na 1901 en 1927 werd gebied G min of meer ontgonnen.

Het plangebied (Achtereindsestraat 1a) ligt in deelgebied B.



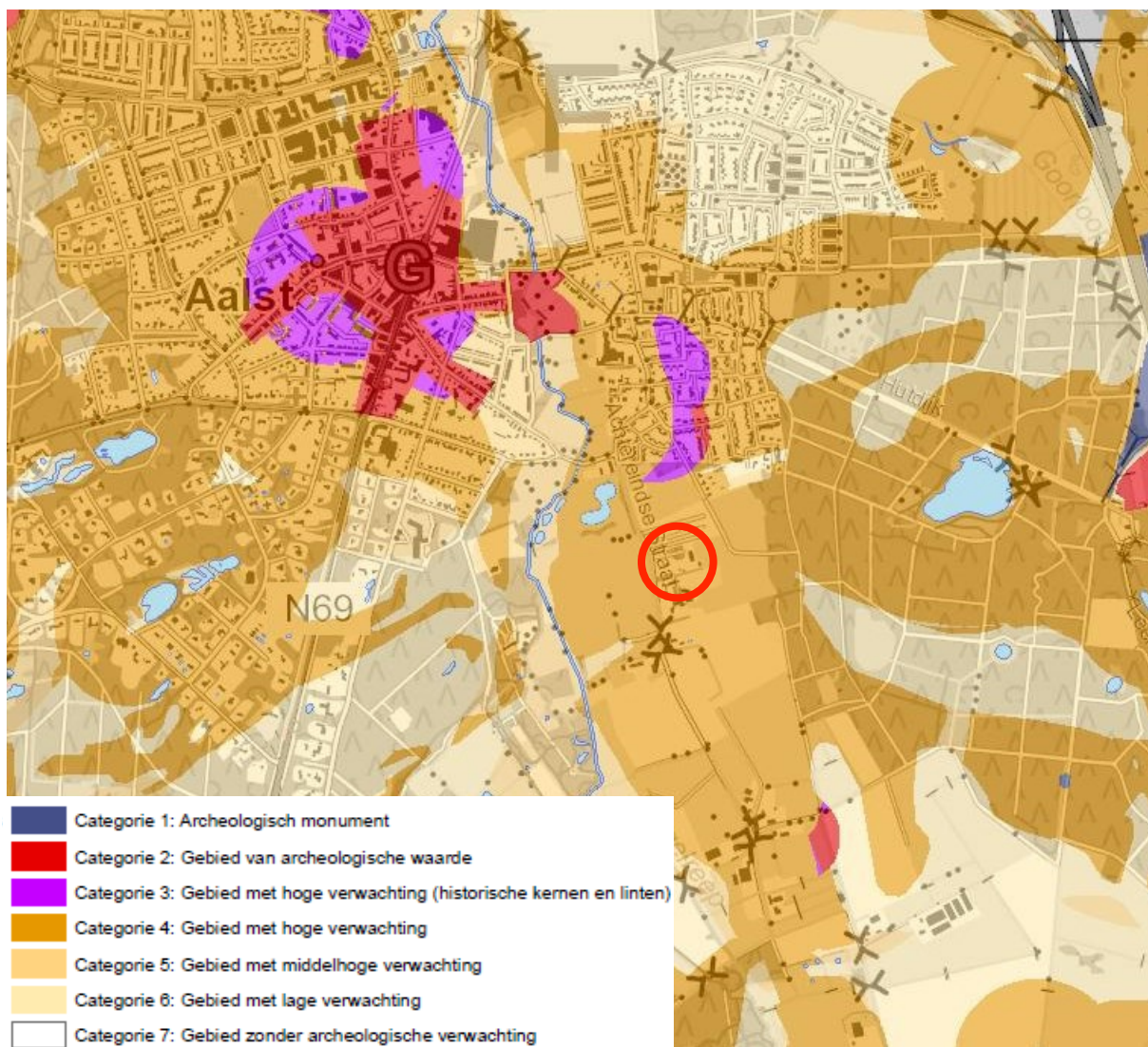
Figuur 13: Deelgebieden Beekdal Tongelreep/Akkercomplex Achtereind

Geconcludeerd dient te worden dat de ontwikkeling aan Achtereindsestraat 1a geen afbreuk doet aan de onderscheiden cultuurhistorische waarden. Te meer doordat het compensatieplan (bijlage 4) leidt tot een verbetering van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

4.11.2 Archeologie

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring en vernietiging van archeologische vindplaatsen, vooral indien sprake is van graafwerkzaamheden. In het kader van ruimtelijke plannen dient de archeologische waarde van gebieden te worden beoordeeld en desnoods te worden onderzocht. Archeologische bronnen geven een indicatie van de archeologische verwachtingswaarde van gebieden dan wel de trefkans van archeologische vindplaatsen.

Ter bescherming van mogelijke archeologische vindplaatsen heeft de gemeente Waalre een samen met verschillende andere Kempen- en A2-gemeenten een archeologische beleidskaart opgesteld. Het gehele grondgebied van de gemeente Waalre is hierin onderverdeeld in zeven categorieën met een verschillende waardering van het archeologisch bodemarchief.



Figuur 14: Archeologische beleidskaart

Het plangebied Achtereindsestraat 1a valt binnen categorie 4: 'Gebied met hoge verwachting'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m onder maaiveld. Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 1.000 m².

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een de bodemverstoring van meer dan 500 m². De nieuw te bouwen woning heeft een oppervlakte die kleiner is dan 500 m². Bovendien wordt de nieuw te bouwen woning (grotendeels) gebouwd op bestaande fundamenteën. Verwacht mag worden dat de bodem hier reeds verstoord is. Op grond hiervan kan in het kader van de bestemmingplanwijziging afgezien worden van nader archeologisch onderzoek.

5. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van deze ruimtelijke onderbouwing aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht uitvoerbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast wordt een toelichting op de procedure gegeven.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in een bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening). Dit betekent dat het opstellen van een exploitatieplan conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening niet nodig is.

Alle kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hieronder vallen ook de gemeentelijke apparaatskosten voor het in procedure brengen van de gevraagde bestemmingsplanwijziging. Deze kosten worden op grond van een anterieure overeenkomst op initiatiefnemer verhaald.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Waalre is (in principe) bereid medewerking te verlenen aan de gevraagde wijziging van de bestemming van de gronden aan Achtereindsestraat 1a in Waalre. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning vindt vooroverleg plaats met de betrokken instanties, zoals het waterschap en de provincie Noord-Brabant.

Door eenieder kunnen zienswijzen omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging wordt beslist omtrent verlening van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt het besluit gepubliceerd.

6. Bijlagen

1. Antwoordbrief gemeente principeverzoek d.d. 8-12-2015
2. Schetsontwerp nieuwbouwwoning Achtereindsestraat 1a Waalre
3. Berekening voorstel kwaliteitsbijdrage
4. Compensatieplan nieuwbouwwoning Achtereindsestraat 1a
5. Verkennend bodemonderzoek
6. Quicksan Flora en Fauna