

Aa

Bestemmingsplan Zorgcomplex 't Laar

Toelichting

GEEF DE RUIJTE
AAN GOED WONEN
IN AALST



ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Colofon

Titel: Bestemmingsplan Zorgcomplex 't Laar
Toelichting

Auteur(s): Rick van Soest & Willem van Wagenberg
Gemeente: Waalre
Projectnaam: Stichting Oktober, Malvalaan Aalst
Projectnummer: 23043
Datum: 19 december 2024
Status: Herstelbesluit

Contactadres:

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 30 300 95

E contact@accentadviseurs.nl

I www.accentadviseurs.nl

© **Accent adviseurs, Eindhoven.** Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
2	Planvoornemen	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleidskader	20
3.1	Nationaal beleid	20
3.2	Regionaal beleid	23
3.3	Provinciaal beleid	26
3.4	Gemeentelijk beleid	30
4	Omgevingstoets	35
4.1	Bodem	35
4.2	Geluid	36
4.3	Luchtkwaliteit	37
4.4	Externe veiligheid	39
4.5	Geurhinder veehouderijen	42
4.6	Volksgesondheid	43
4.7	Bedrijven en milieuzonering	44
4.8	Milieueffectrapportage	46
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	46
4.10	Natuurwaarden	48
4.11	Watertoets	50
5	Juridische opzet	56
5.1	Algemeen	56
5.2	Bestemmingen	56
6	Haalbaarheid	58
6.1	Financiële haalbaarheid	58

6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	58
-----	-------------------------------	----

Bijlagen	60
-----------------	-----------

Bijlage 1 — Inventarisatie parkeerbehoefte	60
Bijlage 2 — Verkennend bodem- en asbestonderzoek	60
Bijlage 3 — Nader onderzoek asbest in bodem	60
Bijlage 4 — Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	60
Bijlage 5 — Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling	60
Bijlage 6 — Archeologisch Programma van Eisen	60
Bijlage 7 — Stikstofdepositie-onderzoek	60
Bijlage 8 — Quickscan Natuurwetgeving	60
Bijlage 9 — Visie Slimme wijk	60
Bijlage 10 — Participatietraject Slimme Wijk	60
Bijlage 11 — Reacties omgevingsdialoog	60
Bijlage 12 — Brief belanghebbenden april 2023	60
Bijlage 13 — Brief belanghebbenden juli 2023	60
Bijlage 14 — Nota van beantwoording zienswijzen	60

1 Inleiding

Voorliggend document betreft de toelichting van het bestemmingsplan “Zorgcomplex ‘t Laar” van de gemeente Waalre.

1.1 Aanleiding

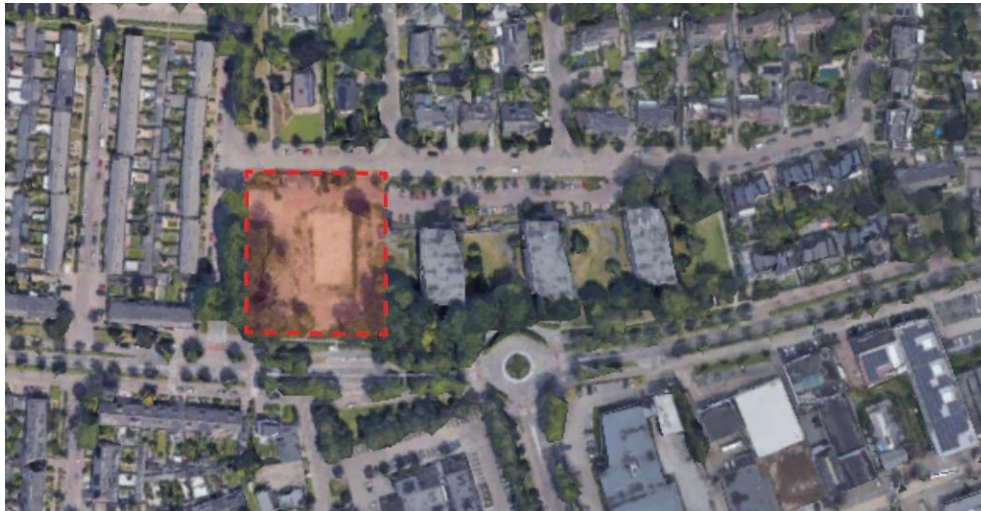
Stichting Oktober heeft het voornemen om een zorgcomplex te realiseren met ruimte voor 90 bewoners aan de Malvalaan in Aalst (gemeente Waalre). Het nieuwe gebouw bestaat onder meer uit 90 zorgeenheden voor intramurale zorg met bijbehorende voorzieningen. Rondom het zorgcomplex wordt een parkeerterrein, infrastructuur en openbaar groen met ruimte voor waterberging gerealiseerd.

Het planvoornemen kan niet worden gerealiseerd op basis van het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing

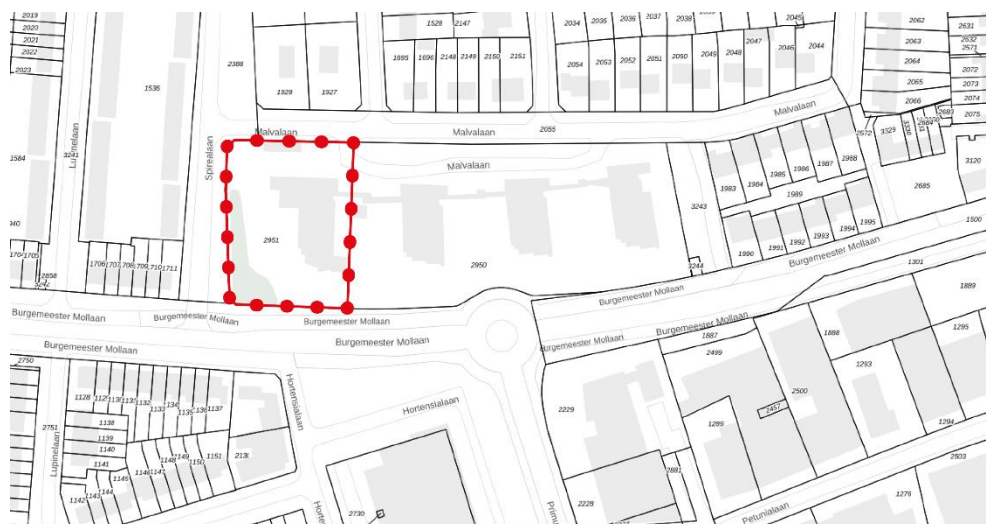
Figuur 1 geeft de topografische ligging van het plangebied weer.





Figuur 1: topografische situatie

Het plangebied staat kadastraal bekend bij de gemeente Waalre, sectie E, nummer 2951. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 4.688 m². Figuur 2 toont de kadastrale begrenzing van voorliggend bestemmingsplan.



Plangebied
Figuur 2: kadastrale situatie

2 Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de woonwijk Voldijn in het noorden van de kern Aalst. Het plangebied is in de bestaande situatie onbebouwd en wordt begrensd door de Malvalaan, Spirealaan en Burgemeester Mollaan. Ten oosten van het plangebied staan drie appartementencomplexen.

2.1.1 Historische ontwikkeling

De ontwikkeling van Aalst is begonnen met de stichting van enkele boerderijen aan de Gestelsestraat en de Laarstraat. Onderstaande afbeelding toont een gedeelte van Aalst omstreeks 1901. Het plangebied is aangeduid en was in die tijd onbebouwd en in gebruik als agrarische grond.



 Plangebied

Figuur 3: Aalst omstreeks 1901 (bron: topotijdreis.nl)

In de jaren '50 groeide Aalst sterk. De bebouwingslinten langs de hoofdwegen worden geleidelijk verdicht en verlengd en ten westen vonden de eerste planmatige woon- en industrie uitbreidingen plaats. Deze planmatige uitbreidingen worden in de jaren '60 en '70 voortgezet richting het westen en het zuiden. Onderstaande afbeelding toont Aalst omstreeks 1973. Rondom het plangebied zijn nieuwe woningen gebouwd. De gronden van het plangebied zijn nog steeds onbebouwd en in gebruik als agrarische grond.



 Plangebied

Figuur 4: Aalst omstreeks 1973 (bron: topotijdreis.nl)

In de jaren daarna is de omgeving van het plangebied dicht bebouwd met voornamelijk woningen en werd op de gronden binnen het plangebied een zorgcomplex gebouwd. Ook zijn er ten zuiden van het plangebied enkele voorzieningen gebouwd. Onderstaande afbeelding toont de omgeving van Aalst in 1984. Daarbij is de verdichting van Aalst goed te zien.



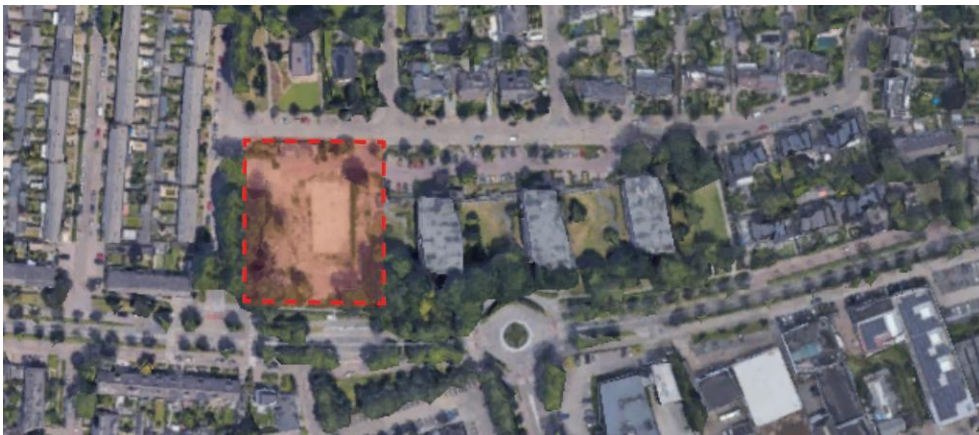
 Plangebied

Figuur 5: Aalst omstreeks 1984 (bron: topotijdreis.nl)

2.1.2 Plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd. Rondom het plangebied zijn verschillende functies te vinden. Het plangebied ligt ten noorden van de Burgemeester Mollaan. Dit is een gebiedsontsluitingsweg die Aalst verbindt met Eindhoven. Ten zuiden van de Burgemeester Mollaan liggen enkele voorzieningen, waaronder een supermarkt. Ten zuidoosten van het plangebied zijn verschillende bedrijven te vinden. Ten noorden en westen grenst het plangebied van een woonwijk. Ten westen bestaat de bebouwing van de woonwijk voornamelijk uit rijwoningen terwijl aan de noordzijde de bebouwing uit twee-onder-één kap en vrijstaande woningen bestaat. Direct grenzend aan de oostkant van het plangebied bevinden zich

drie identieke woongebouwen van elk vijf bouwlagen. Onderstaande afbeelding toont het plangebied in haar directe omgeving.



Figuur 6: Plangebied "Zorgcomplex 't Laar"

Voormalig zorgcomplex

Voorheen stond binnen het plangebied eveneens een zorgcomplex. Dit zorgcomplex bestond uit zes bouwlagen en is in 2021 gesloopt. Het voormalige zorgcomplex dateerde uit de jaren '70 van de vorige eeuw en bestond uit 40 zorgappartementen en 10 appartementen voor dementerende senioren. Daarnaast bood het zorgcomplex ruimte aan 6 eenheden voor een kort verblijf. Het zorgcomplex voldeed echter niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Zo was de bouwkundige staat van het gebouw onvoldoende en was er vraag naar meer zorgeenheden. Om kwalitatief goede zorg te kunnen blijven verlenen is het van belang om een gebouw op te richten dat voldoet aan de eisen van deze tijd. Om die reden is ervoor gekozen om het voormalige gebouw te slopen en een nieuw gebouw daarvoor in de plaats op te richten.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Slimme wijk

In 2019 hebben stichting Oktober, woningcorporatie Wooninc. de gemeente Waalre en Eindhoven University of Technology de handen ineengeslagen om samen een 'Slimme wijk' voor senioren rondom de Malvalaan in Aalst te ontwikkelen. Bovenstaande organisaties hebben samen met belanghebbenden



uit de omgeving een visiedocument ontwikkeld gericht op een gezamenlijke aanpak die enerzijds de bestaande sociale en infrastructurele mogelijkheden benut en anderzijds optimaal gebruik maakt van nieuwe technologieën en ontwerp oplossingen. Het visiedocument is als bijlage 9 toegevoegd.

Het uitgangspunt voor de 'Slimme wijk' is een sociale, inclusieve woonwijk met slimme oplossingen die senioren helpen om langer zelfstandig te wonen. Daarbij zijn ontmoeten en bewegen belangrijke onderdelen. Er wordt gestreefd naar een slimme wijk waarin SLIM staat voor:

- **Sociaal:** ontmoeten, betrekken bij de wijk, een betrokken wijk en betrokken eigen netwerk;
- **Leefbaar:** inwoners zo lang mogelijk in hun kracht houden;
- **Innovatief:** adequate basisinfrastructuur zoals woonvormen, (wijk)voorzieningen en digitale infrastructuur;
- **Mensgericht en Inclusief:** stimuleren en ondersteunen van zelf- en samenredzaamheid.

Belangrijke onderdelen van het project de Slimme wijk zijn:

- Het intensief laten participeren van stakeholders binnen verschillende facetten van het gehele nieuwbouw- en renovatieplan voor de Malvalaan.
- Het uitvoeren van onderzoek naar het stimuleren van ontmoeten, het vergroten van zelfredzaamheid, het bevorderen van de gezondheid, het ontwikkelen van de leefbaarheid en het toepassen van technologische innovaties door de TU/e.
- Het creëren van gemeenschapsvorming en het stimuleren van ontmoeten binnen en buiten het plangebied aan de Malvalaan.

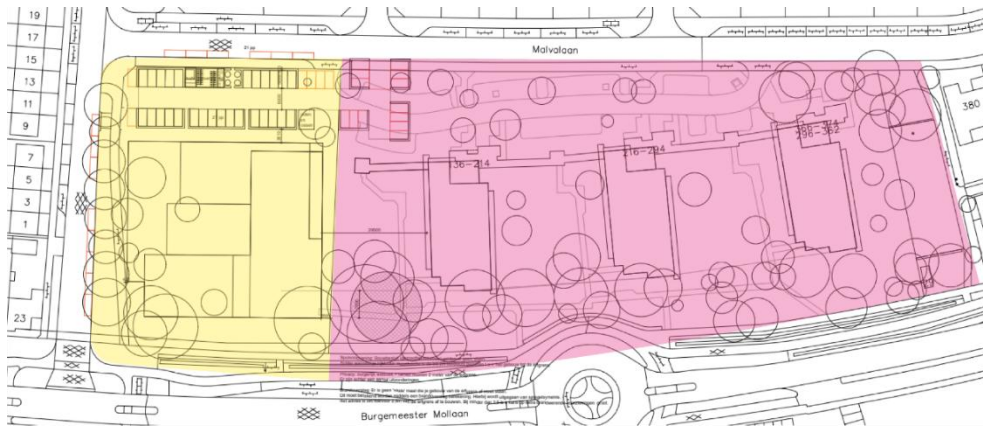
De ontwikkeling van het zorgcomplex aan de Malvalaan is onderdeel van de aanpak 'Slimme wijk'. Daarnaast maken de drie bestaande woongebouwen aan de oostzijde onderdeel uit van deze ontwikkeling. Onderstaande paragraaf beschrijft de totale ontwikkeling aan de Malvalaan en op welke wijze de uitgangspunten van de Slimme wijk in de planontwikkeling zijn geïntegreerd.

2.2.2 Bouwplan

Totale planontwikkeling

In de toekomstige situatie worden de gronden zoals aangeduid op onderstaande afbeelding opnieuw ingericht. Het gele vlak aan de westkant betreft het plangebied waar voorliggend bestemmingsplan en daarmee de ontwikkeling van het zorgcomplex betrekking op heeft. Het roze vlak betreffen de gronden

met de drie bestaande woongebouwen. Woningcorporatie Wooninc. is hier voornemens om deze woongebouwen op te toppen met twee woonlagen per woongebouw. Op deze manier draagt de totale ontwikkeling aan de Malvalaan bij aan de stijgende vraag naar zorg- en wooneenheden.



Figuur 7: overzicht totale ontwikkeling Malvalaan

Onderdeel van de ontwikkeling is daarnaast de realisatie van een gezamenlijke ontmoetingsruimte. Zowel de bewoners van het zorgcomplex als de bewoners van de woongebouwen kunnen gebruik maken van deze ontmoetingsruimte. Onderstaande afbeelding toont een mogelijke opzet van het stedenbouwkundig plan. Het rondvormige gebouw centraal op de tekening is de beoogde gezamenlijke ontmoetingsruimte. De massa en de locatie van deze ruimte is nog niet definitief.

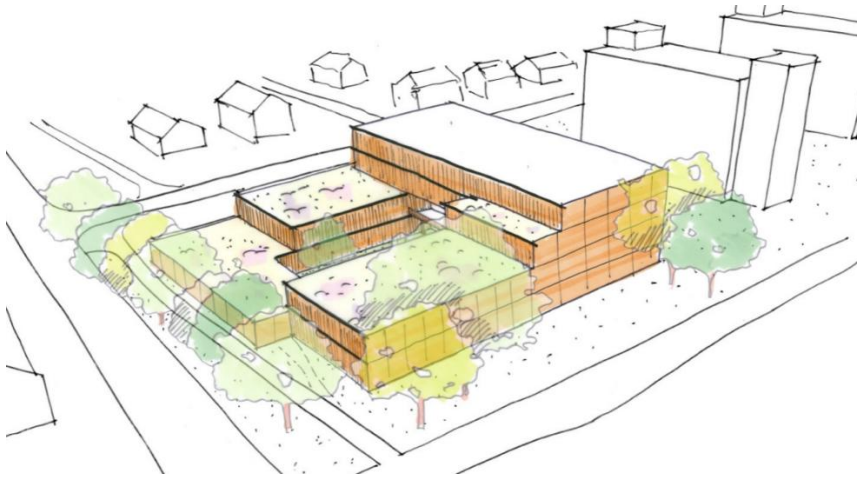


Figuur 8: overzicht totale ontwikkeling Malvalaan

De totale planontwikkeling sluit hiermee aan bij de uitgangspunten van de 'Slimme wijk'. Het beoogt de bewoners niet alleen een woning, 'zorg op maat' en een 'activiteitencentrum' te bieden, maar beoogt ook een woonwijk te creëren met een 'sociaal hart', die de 'kwaliteit van leven' van deze bijzondere doelgroep bevordert. Om dit te bereiken is een intensief participatietraject doorlopen. Hoofdstuk 6.2.1 gaat nader in op dit traject.

Zorgcomplex

Het zorgcomplex zelf zal bestaan uit een gestapeld volume met verschillende bouwhoogtes. Aan de westzijde, langs de Spirealaan, zal het gebouw bestaan uit één bouwlaag tot oplopend vier bouwlagen aan de oostzijde van het plangebied. Belangrijk onderdeel van het ontwerp is de binnentuin. Deze tuin zorgt voor veel lichtinval in de zorgeenheden en biedt bewoners van het zorgcomplex de mogelijkheid om buiten te zijn. De binnentuin zal groen worden ingericht. De hoofdentree van het zorgcomplex ligt aan de oostzijde van het plangebied. Aan deze zijde zal in overeenstemming met Wooninc. de openbare ruimte ingericht worden. Hierbij wordt rekening gehouden met onder andere een opstelplaats voor hulpdiensten zoals de brandweer en de ambulance en voor het laden en lossen. Onderstaande afbeelding toont een massastudie van het toekomstige zorgcomplex.



Figuur 9: massastudie zorgcomplex

2.2.3 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie zijn de kengetallen uit de CROW-publicatie 381 “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” (2018) gehanteerd. Specifiek gelden de gemiddelde kencijfers voor ‘matig stedelijk’ en ‘rest bebouwde kom’. Aangezien er geen kencijfers zijn voor de categorie ‘verpleeg- en verzorgingstehuis’ wordt worst-case gerekend met de typologie ‘aanleunwoning en serviceflat’. In praktijk zal de verkeersgeneratie naar verwachting lager liggen. Tabel 1 bevat de berekening van de verkeersgeneratie. Daarnaast is in de tabel het aantal verkeersbewegingen meegenomen van het voormalige zorgcomplex.

	Typologie	Aantal	Gemiddeld kencijfer (mvt/woning/etmaal)	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Voormalig zorgcomplex	Aanleunwoning en serviceflat	56	2,5 mvb per etmaal	140 mvb per etmaal
Toekomstig zorgcomplex	Aanleunwoning en serviceflat	90	2,5 mvb per etmaal	225 mvb per etmaal

Tabel 1: verkeersgeneratie planvoornemen



Het planvoornemen leidt tot gemiddeld 225 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is een toename van 85 verkeersbewegingen in vergelijking met het voormalige zorgcomplex. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de bestaande infrastructuur van de Malvalaan aan de noordzijde van het plangebied. In de huidige situatie kent de Malvalaan een etmaalintensiteit van circa 1.300 verkeersbewegingen. De 85 extra verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van het planvoornemen zorgt voor een procentuele toename van 6,5%. De Malvalaan heeft voldoende capaciteit om deze beperkte toename aan verkeersbewegingen per etmaal op een veilige manier te verwerken. Daarom zal dit geen onevenredige hinder voor de omgeving veroorzaken.

Parkeren

Voor een goed functioneren van het planvoornemen en het voorkomen van overlast voor de omgeving, moet het planvoornemen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Om de hoogte van het aantal parkeerplaatsen te bepalen dient de parkeerbehoefte inzichtelijk te worden gemaakt.

Parkeerbehoefte conform gemeentelijk beleid

De gemeente Waalre heeft in de Nota Parkeernormen kencijfers opgesteld om de parkeerbehoefte te kunnen berekenen. De voor dit bestemmingsplan gehanteerde nota betreft de meest actuele versie van 2023. Deze is nog niet formeel vastgesteld, maar sluit het beste aan bij hoe de gemeente Waalre in de toekomst om wil gaan met het parkeerbeleid.

Voor verpleeg- en verzorgingstehuizen hanteert de gemeente Waalre een parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen per zorgeenheid. In totaal bedraagt de normatieve parkeerbehoefte voor 90 zorgeenheden 45 parkeerplaatsen. In de Nota Parkeernormen (versie 2023, nog niet vastgesteld) geeft de gemeente Waalre de mogelijkheid om in specifieke gevallen een 'mobiliteitscorrectie' toe te passen op de normatieve parkeerbehoefte. In voorliggende situatie wordt een beroep gedaan op deze correctie aangezien er hier sprake is van een doelgroep met een afwijkende parkeerbehoefte.

Het toekomstige zorgcomplex krijgt in totaal 90 zorgeenheden bestemd voor 24-uurszorg. De patiënten van het zorgcomplex kunnen het gebouw enkel onder begeleiding verlaten en zijn vanwege hun zorgindicatie niet bevoegd om zelfstandig auto te rijden. De parkeervraag bestaat hierdoor enkel uit de werknemers en bezoekers. Hiermee wijkt het beoogde zorgcomplex af van 'reguliere' verpleeg- en verzorgingshuizen waar de parkeernormen op gebaseerd zijn. Er is daarmee sprake van een bepaalde

doelgroep met een afwijkende parkeerbehoefte. Om deze reden wordt een beroep gedaan op de korting van 15% op de normatieve parkeerbehoefte.

Onderstaande tabel bevat de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen, met toepassing van de hierboven beschreven mobiliteitscorrectie.

	Typologie	Aantal zorgeenheden	Kencijfer (p.p./zorgeenheid)	Parkeerbehoefte (p.p. totaal)
Normatieve berekening	Verpleeg- en verzorgingstehuizen	90	0,5	45
	Type korting	Percentage korting	Normatieve behoefte	Totale korting
Mobiliteitscorrectie	Doelgroepen met afwijkende parkeerbehoefte	15%	45	- 6,75
Parkeerbehoefte conform gemeentelijk beleid				38,25

Het planvoornemen leidt tot een normatieve parkeerbehoefte van 45 parkeerplaatsen. Met toepassing van de mobiliteitscorrectie bedraagt de parkeerbehoefte afgerond 39 parkeerplaatsen.

Feitelijke parkeerbehoefte

Om de berekende parkeerbehoefte conform het gemeentelijk beleid te toetsen is een feitelijke inventarisatie naar de parkeerbehoefte verricht. De notitie met deze inventarisatie is als bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd. De inventarisatie van de aanwezigheid van het personeel en de vervoersmiddelen laat zien dat het planvoornemen een parkeerbehoefte kent van 26 parkeerplaatsen en er ruimte moet zijn voor het stallen van 30 fietsen/scooters.

Hardheidsclausule

Aangezien de feitelijke parkeerbehoefte (26 parkeerplaatsen) afwijkt van de berekende parkeerbehoefte conform het gemeentelijke beleid (39 parkeerplaatsen), wordt een beroep gedaan op de hardheidsclausule zoals opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid. Het is namelijk niet gewenst om

te veel parkeerplaatsen aan te leggen aangezien deze ruimte ook groen ingericht kan worden. Om in de omliggende wijk de parkeerdruk niet te verhogen wordt bij de aanleg van de parkeerplaatsen rekening gehouden met een restmarge van 10%.

Aantal en ligging parkeerplaatsen

Ten noorden van het zorgcomplex wordt op eigen terrein een parkeerplaats aangelegd die ruimte biedt aan ten minste 30 parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruim voldaan aan de feitelijke parkeerbehoefte inclusief een restmarge van 10% ($26 * 1,10 = 28,6$). Figuur 7 toont de inrichting van het plangebied met een indicatieve ligging van de parkeerplaatsen.

Ter borging van de aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein is het aantal van 30 parkeerplaatsen vastgelegd in de planregels behorende tot dit bestemmingsplan.

2.2.4 Groen en water

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt aandacht besteed aan de realisatie van voldoende groen. Over de gehele breedte van het plangebied vormt zich een groenstrook langs de Burgemeester Mollaan. In deze strook wordt daarnaast ruimte gecreëerd voor de mogelijke aanleg van een bovengrondse waterbergingsvoorziening. In overleg met Wooninc. zal verder invulling worden gegeven aan de inrichting van de gronden behorende tot de totale ontwikkeling aan de Malvalaan. Ideeën hierbij zijn om de openbare ruimte te voorzien van een multifunctionele groenvoorziening die bewoners van het zorgcomplex en de appartementen, maar ook de buurtbewoners uitnodigt om te verblijven. Onder andere wordt gedacht aan voorzieningen voor sport en spel en voorzieningen voor waterberging.

2.2.5 Duurzaamheidsparagraaf

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling.



Bij de gemeente Waalre staat duurzaamheid hoog in het vaandel. De gemeente zet zich daarom actief in voor een leefbare omgeving, voor nu en voor in de toekomst. Duurzame nieuwbouw is daar een belangrijk onderdeel van. In de beleidsnotitie “Duurzame nieuwbouw Waalre” zijn ambities vertaald naar concrete speerpunten en accenten voor de toekomstige nieuwbouw in gemeente Waalre. In deze beleidsnotitie zijn twee inhoudelijke speerpunten geformuleerd:

1. Materialen (circulariteit);
2. Energie.

Materialen (circulariteit)

Voor het bouwen van gebouwen en het aanleggen van wegen en andere infrastructuur zijn grondstoffen nodig. Van alle grondstoffen is slechts een beperkte voorraad aanwezig op aarde. Bovendien brengt het winnen van grondstoffen veel vervuiling met zich mee. Door circulair te bouwen wordt ingezet op zo min mogelijk gebruiken van nieuwe grondstoffen en het voorkomen van vervuiling door winning, transport en verwerking van de grondstoffen. Voor de ontwikkeling van het zorgcomplex onderzoekt de initiatiefnemer de mogelijkheid voor houtbouw. Het toepassen van hout heeft een lagere milieu impact dan het gebruiken van enkel staal en beton. Daarnaast wordt het gebouw zo ontworpen dat bepaalde delen van het gebouw relatief gezien gemakkelijk omgebouwd kunnen worden voor ander gebruik.

Energie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld. Het zorgcomplex wordt ‘aardgasvrij’ gebouwd, overeenkomstig de geldende wetgeving. Dat betekent dat er geen aardgas wordt gebruikt voor het verwarmen van het gebouw en het warme water, en ook niet voor het koken. Daarnaast onderzoekt de initiatiefnemer de mogelijkheid om het dak van het zorgcomplex te voorzien van zonnepanelen.

Naast de twee speerpunten heeft de gemeente Waalre in haar duurzaamheidsbeleid ook twee accenten geformuleerd:



1. Klimaatadaptief bouwen;
2. Natuurinclusief bouwen.

Klimaatadaptief bouwen

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress en vraagt aandacht voor goede voorzieningen voor waterberging. In het bouwplan van het zorgcomplex wordt rekening gehouden met hittestress door onder andere de aanleg van een groene binnentuin. Daarnaast worden zoveel mogelijk bomen in en rondom het plangebied behouden zodat er sprake is voldoende schaduwplekken. In overleg met Wooninc. wordt de openbare ruimte binnen de totale ontwikkeling vormgegeven. Hierbij wordt rekening gehouden met voldoende groen en ruimte voor waterberging. Op deze manier tracht de ontwikkeling rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Natuurinclusief bouwen

Bij natuurinclusief bouwen wordt de natuur in en om het gebouw geïntegreerd met het gebouw zelf. Bij nieuwbouwontwikkelingen in de gemeente Waalre wordt waar kan samenhang gezocht met de al bestaande groenstructuren, om zo een 'hoogwaardige' habitat te creëren, of te versterken, van ten minste gebouw gebonden soorten als onder andere huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. In het ontwerp van het zorgcomplex wordt de toepassing van de volgende natuurinclusieve maatregelen onderzocht: vleermuisvriendelijke verlichting langs de Spirealaan, groene daken en groen langs de gevels. Daarnaast maakt een groene binnentuin onderdeel uit van het planvoornemen.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid van de verschillende overheden.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving.

Daarin is vermeld dat Nederland de komende jaren voor grote opgaven staat: de bouw van één miljoen nieuwe woningen, het opwekken van duurzame energie, het omgaan met klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In de NOVI heeft de Rijksoverheid de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
- Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
- Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
- Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
- Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Beperken van klimaatverandering.
- Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur.

- Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
- Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie.
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
- Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
- Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
- Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Analyse

De meeste nationale belangen hebben direct of indirect invloed op de voorgestane planontwikkeling en daarmee op de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De vaak algemeen geformuleerde belangen zijn gespecificeerd in de verordeningen en beleidsregels van de verschillende (lagere) overheden. Door te voldoen aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het plan invulling aan de nationale belangen. Een en ander komt in deze toelichting aan de orde.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Hoewel de hiervoor beschreven NOVI de SVIR vervangt, blijven bepaalde onderdelen van de SVIR van toepassing tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de Omgevingswet is namelijk een aantal ruimtelijke ordeningstaken van de Rijksoverheid overgedragen aan provincies en gemeenten en daarom niet meer verwoord in de Nationale Omgevingsvisie. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet liggen die taken nog bij de Rijksoverheid. Dat betekent dat tot dan ook onderdelen van de SVIR van toepassing blijven. In deze paragraaf is het plan echter integraal aan de SVIR getoetst.



De SVIR geeft het kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen, wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat dertien nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, en het Natuurnetwerk Nederland. Een bescherming van die belangen is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

Conclusie

Het plan voldoet aan de SVIR.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De werking van het Barro is naar plaats bepaald.

Onderhavig plangebied ligt niet in een gebied waar de in het Barro beschermde belangen aan de orde zijn. Er is geen nadere toetsing nodig.

Conclusie

Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.



Analyse

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Het planvoornemen omvat de bouw van 90 zorgeenheden. Ontwikkelingen met meer dan elf woningen worden gezien als stedelijke ontwikkeling. Hoewel er hier geen sprake is van woningen wordt de ontwikkeling van het zorgcomplex gezien als een stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is daarom nodig.

Is er behoefte aan de woningen van het planvoornemen?

Paragraaf 3.3.2 bevat een analyse van het gemeentelijke woningbouwbeleid, waaruit volgt dat er in de gemeente Waalre behoefte is aan zorgwoningen voor senioren met dementie. Er bestaat dus in kwantitatieve zin (aantal woningen) en kwalitatieve zin (woningtypen) behoefte aan de woningen van het planvoornemen. In het kader van de 'laddertoets' is de behoefte daarmee in voldoende mate aangetoond.

Is er ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied beschikbaar?

De locatie van het planvoornemen betreft een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Het betreft hiermee een vorm van inbreiding binnen de kern Aalst.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Afsprakenkader Wonen 2022

Het Afsprakenkader Wonen 2022 is opgesteld door negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) en geeft aan hoe wordt omgegaan met woningbouwplannen. Het biedt kwantitatieve en kwalitatieve kaders voor de komende jaren. De gezamenlijke opgave is om veel en snel nieuwe woningen te bouwen en deze groei in goede banen te leiden vanuit een scherp kwaliteitsbesef. In het SGE wordt hiermee een schaa sprong in de woningbouwopgave gemaakt. Het afsprakenkader waarborgt daarbij de kwaliteit, betaalbaarheid, innovatie, diversiteit en duurzaamheid. Waarbij de regio specifieke woon- en leefkwaliteit behouden blijft.



De kwalitatieve en kwantitatieve kaders luiden als volgt:

Kwaliteit

- Inbreiding versus uitbreiding:
Bij de woningbouwopgave wordt gericht op inbreiding.
- SGE-woningmarkt aquarel:
Bij nieuwe ontwikkelingen wordt getoetst aan de SGE-woningmarkt aquarel. De aquarel dient als inspiratie voor woningbouwontwikkelingen om aan te sluiten bij het karakter en de unieke kwaliteiten van verschillende deelgebieden.
- Toetsing Brainport Principles:
Voor woningbouwlocaties vanaf twaalf nieuwe woningen dient te worden onderbouwd hoe invulling wordt gegeven aan de zeven Brainport Principles:

1. Koesteren van identiteit

Het beoogde plan sluit aan bij de identiteit van het gebied. Het zorgcomplex vervangt het gesloopte zorgcomplex en vult hiermee het gat in de stedelijke structuur op. Bij de nadere uitwerking van het zorgcomplex wordt de positionering en de uitstraling van de gevel nader uitgewerkt. Hierbij zal rekening worden gehouden met de identiteit van de wijk.

2. Ruimte voor innovatie

Bij de ontwikkeling van het zorgcomplex wordt rekening gehouden met de huidige duurzaamheidseisen, gezondheidseisen en klimaatadaptatie, zie paragraaf 2.2.5. Op deze manier ontstaat er een comfortabele woonomgeving.

3. Invloed voor bewoners

Binnen in het zorgcomplex worden gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd. Deze ruimtes bieden de bewoners de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten en mensen te ontvangen. Op deze manier wordt rekening gehouden met onder andere gemeenschapszin en 'thuis voelen'. Daarnaast is Stichting Oktober in samenwerking met Wooninc. de mogelijkheid voor het realiseren van een gezamenlijke ontmoetingsruimte aan het onderzoeken. De totale ontwikkeling aan de Malvalaan is tevens onderdeel van het programma 'Slimme wijk', zie paragraaf 2.2.1.



4. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus

Het zorgcomplex krijgt een groene binnentuin. Daarnaast wordt de ruimte rondom het gebouw groen ingericht. Op deze manier ontstaat er ruimte voor ontmoeting.

5. Vraaggericht ontwikkelen

Het type zorgeenheden sluit aan bij de huidige vraag. Om flexibel in het gebruik van het gebouw te blijven wordt een binnenplanse afwijking opgenomen om een aantal woningen op den duur om te bouwen naar reguliere wooneenheden. Op deze manier wordt er niet voor leegstand gebouwd.

6. Benutting regionaal schaalniveau

Het zorgcomplex ligt nabij diverse voorzieningen, zoals een supermarkt. Daarnaast ligt er een bushalte nabij het complex met een verbinding naar Eindhoven en Veldhoven. Op deze manier kan gebruik gemaakt worden van het stadse en het dorpse voorzieningenniveau.

7. Gezonde verstedelijking

Het zorgcomplex wordt op een duurzame manier gerealiseerd waar bewoners kunnen wonen en leven in een gezonde omgeving.

Kwantiteit

- Provinciale prognosecijfers

Voor de kwantitatieve regionale afstemming vormen de provinciale prognosecijfers 2020 de ondergrens. Tussen het Rijk en de provincie is afgesproken dat de gemeenten in de stedelijke regio's de komende tien jaar gaan programmeren op 120% ten opzichte van de provinciale prognose.

- Woningbehoefteonderzoek SGE

Het woningbehoefteonderzoek geeft inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte, waar op de woningbouwprogrammering wordt gebaseerd.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de afspraken van het Afsprakenkalender Wonen 2022 en het verstedelijkingsakkoord van het SGE.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant (POVI) vastgesteld. De POVI bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050) en zal onder meer de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen. De POVI bevat werkwijzen voor een vernieuwende samenwerking - gericht op het proces - en een aantal hoofdpogaven voor de toekomst: de inhoud.

Vernieuwende samenwerking

Het creëren van meerwaarde voor een gebied is een centrale gedachte in de POVI. Om de gewenste meerwaarde te kunnen verkrijgen, is een vernieuwende samenwerking nodig tussen de actoren in het gebied. Die samenwerking bestaat uit het kijken naar een ruimtelijke ontwikkeling vanuit meerdere richtingen: 'diep', 'rond' en 'breed'.

In de 'diepe' manier van kijken worden verschillende lagen betrokken, zoals de eigenschappen van de ondergrond, de stedenbouwkundige kenmerken en het grondgebruik. Dat wordt gedaan op verschillende schaalniveaus en ook wordt de factor tijd daarbij betrokken.

In de analyse van het plangebied en zijn omgeving is een beschrijving van het gebied opgenomen (zie hoofdstuk 2). Deze vormt de basis voor de inrichting van het plangebied.

De 'ronde' manier van kijken betekent dat ontwikkelingen niet uitsluitend vanuit individuele aspecten bekeken worden, maar dat er kansen worden gecombineerd vanuit een gebiedsgerichte insteek. Daarbij moet een balans ontstaan tussen de duurzaamheidsbegrippen People, Planet en Profit.

Rondom het zorgcomplex wordt de omgeving groen ingericht. Dit bevordert het welbehagen van de mens. Tot slot wordt het zorgcomplex uitgevoerd conform de geldende energieprestatie-eisen.

In de 'brede' manier van kijken wordt de omgeving van een ontwikkeling betrokken in het planproces. De initiatiefnemer heeft hiervoor een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in paragraaf 6.2.1.



Samengevat kan worden gesteld dat de vernieuwende samenwerking is toegepast, bij de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan.

De hoofdpogaven

De POVI kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan een slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

- ad 1 De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie.
Het zorgcomplex worden gebouwd conform de wettelijke duurzaamheidseisen, waaronder aardgasvrij. Daarnaast wordt de mogelijkheid voor toepassing van zonnepanelen op het dak onderzocht.
- ad 2 Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant, is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting.
Het planvoornemen is onderdeel van een gebied dat hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse, wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt.
- ad 3 Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete markt vraag.
Het planvoornemen betreft een vorm van inbreiding en leidt daarom niet tot een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied.
- ad 4 Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat.
De beschikbaarheid van goede woningen in een prettige leefomgeving draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het planvoornemen voorziet in de bouw van een zorgcomplex met 90 zorgeenheden.



Conclusie

Het plan geeft invulling aan de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.3.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening (geconsolideerde versie 1 augustus 2023) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.4 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 en 3.3: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

De toedeling van functies

Het plan is onderdeel van het 'stedelijk gebied'. Conform artikel 3.42 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' moet een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen een onderbouwing bevatten dat:

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

Analyse

De ontwikkeling van het zorgcomplex past binnen de regionale afspraken. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 3.4. Daarnaast wordt het planvoornemen gerealiseerd binnen het 'stedelijk gebied' van Aalst. Het braakliggende wordt getransformeerd naar een gebied dat aansluit bij de omgeving en de vraag naar zorgwoningen. De bebouwing komt te liggen in een groene, veilige en gezonde omgeving. Daarnaast houdt het plan rekening met klimaatverandering door het realiseren van wateropvang en voldoende groen. Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 3.4.



De bescherming van gebiedskenmerken

Het plangebied ligt binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Een plan met toepassing op een grondwaterbeschermingsgebied strekt mede tot bescherming van de kwaliteit van het grondwater en de bodem.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

1 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het planvoornemen betreft een vorm van inbreiding, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

2 Toepassing lagenbenadering

Hoofdstuk 2 bevat een analyse van het plangebied en zijn omgeving, waarop het planvoornemen is gebaseerd.

3 Meerwaardecreatie

Het planvoornemen voorziet in de lokale woningbouwbehoefte waarbij er 90 zorgwoningen worden gerealiseerd. De onbebouwde grond krijgt wordt opnieuw ingericht waarbij de openbare ruimte gebruikt kan worden voor ontmoeting en spel.

Kwaliteitsverbetering landschap

Conform artikel 3.9 IOV hoeven uitsluitend ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Het planvoornemen betreft een locatie in het stedelijk gebied, waardoor de kwaliteitsverbetering van het landschap achterwege kan blijven.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Waalre 2040

In december 2021 is de Omgevingsvisie Waalre 2040 vastgesteld. De omgevingsvisie geeft richting aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Waalre. Hiervoor zijn de volgende drie kernopgaven geformuleerd:

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

Met name de kernopgave “Versterken kwalitatief hoogwaardige woongemeente” is relevant voor het planvoornemen.

Versterken kwalitatief hoogwaardige woongemeente

De gemeente Waalre staat in de regio bekend als een kwalitatief hoogwaardige woongemeente. Daarbij gaat het om een kwalitatief goede woning en leefomgeving, kwaliteit van voorzieningen, sociale samenhang, bereikbaarheid en het hoogwaardige groen. Een echt kwalitatieve woongemeente gaat zodoende over een toegankelijke woningmarkt en het creëren van een gezonde en duurzame woonomgeving.

De gemeente Waalre heeft een gebiedsgerichte strategie toegepast op haar grond. Deze strategie bepaald de strategie voor het toevoegen van woningen, aanpassingen en kwaliteitsverbetering van de bestaande woonomgeving. In onderstaande afbeelding is deze strategie weergegeven. Het planvoornemen is gelegen in het gebied dat is aangewezen voor ‘duurzame en gezonde wijken’.



Figuur 10: Ruimtelijke vertaling Kernopgaven: 'Versterken van de positie als kwalitatief hoogwaardige woongemeente'

De beoogde ontwikkeling past binnen de strategie van de gemeente, aangezien de toevoeging van een zorgcomplex met 90 zorgeenheden een bijdrage levert aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Met de bouw van het zorgcomplex wordt tevens een gat in de stedenbouwkundige structuur van de wijk gevuld. Het groen rondom het gebouw zal openbaar toegankelijk zijn.

3.4.2 Visie op goed wonen in 2030

Op 20 augustus 2019 is de 'Visie op goed wonen in 2030' vastgesteld. In deze visie heeft de gemeente Waalre haar ambities geformuleerd op het gebied van wonen, met daarbij een kader voor de korte en middellange termijn. De visie is opgebouwd op basis van de volgende streefbeelden:

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

In de woonvisie is de nieuwbouw van het zorgcomplex 't Laar opgenomen. Hierin staat opgenomen dat het zorgcomplex wordt gerealiseerd voor senioren, waarbij extra aandacht gaat naar mensen met dementie die niet zelfstandig meer kunnen wonen. Dit is nodig om het toenemend aantal inwoners met dementie op te vangen.

3.4.3 Welstandsnota Waalre 2013

De gemeente Waalre heeft in 2013 de welstandsnota opgesteld. In de welstandsnota staan beoordelingskaders beschreven over het bebouwingsbeeld, stedenbouwkundige kenmerken en landschappelijke structuren. Het grootste deel van de bebouwing van Waalre staat in een soepel welstandsgebied. Ook het plangebied valt hier onder. In deze gebieden wordt ruimte geboden voor vernieuwing en experimenten. De lichte toetsing beperkt zich tot de voorkanten van gebouwen en bouwwerken.

Het beleid in de soepele welstandsgebieden is terughoudend en gericht op het beheer met behoud van het afwisselende beeld, zonder dat het plan niet past bij de rest van de omgeving. Het beoogde plan sluit aan bij het bebouwingsbeeld in de omgeving waardoor het past binnen het, in de nota aangegeven, gebied.

3.4.4 Groenvisie Waalre

In 2018 heeft de gemeente Waalre een groenvisie opgesteld. De visie is opgesteld naar aanleiding van een burgerpeiling in 2017. In de groenvisie staan verschillende visiethema's beschreven waarin de ambities zijn beschreven. Dit zijn de volgende thema's:

- mooi groen Waalre;
- doen in het groen;
- bomen in Waalre;
- groen in een veranderend klimaat;
- divers en natuurlijk groen;
- groen zelfbeheer.

Het groen in de gemeente Waalre dient van een goede kwaliteit te zijn en voor iedereen toegankelijk te zijn om hier in te leven en te bewegen. Bestaande bomen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven en bij aanplanting dienen diverse soorten te worden aangebracht. Daarnaast wordt bij nieuwbouw het plan



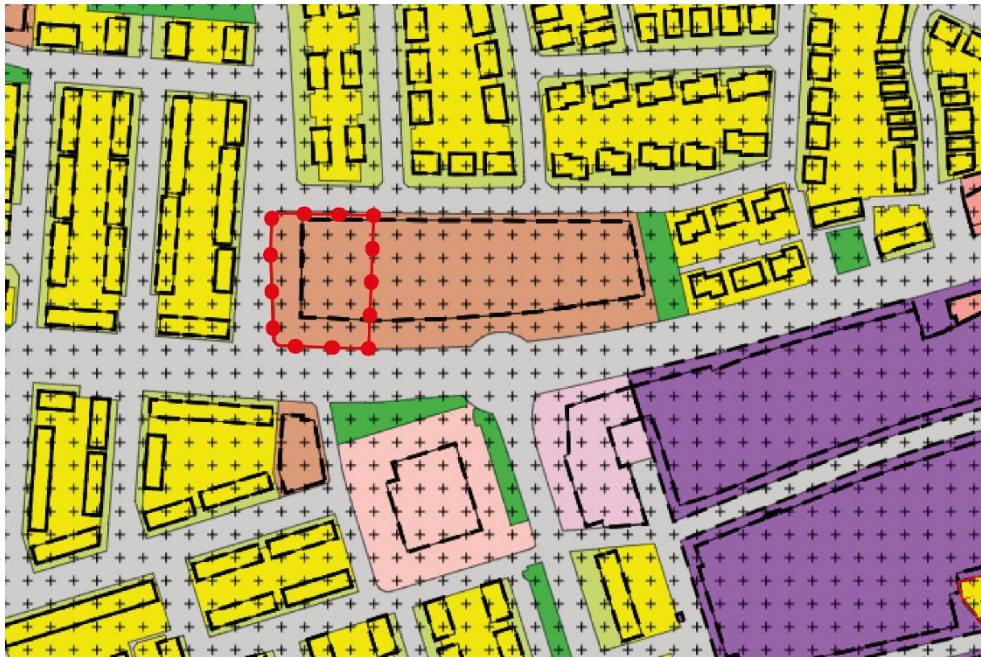
klimaat adaptief ingericht met een belangrijke rol voor groen. Daarbij vormt groen een natuurlijke oplossing voor de effecten van klimaatverandering. Tot slot bestaat het groen uit een grote diversiteit in bloeiende soorten kruiden en grassen en dient er een combinatie te worden gemaakt van waterberging, spelen en natuurontwikkeling.

De ruimte rondom het zorgcomplex wordt groen ingericht. Waar mogelijk wordt de ruimte gebruikt voor diverse functies zoals spelen, verblijven en natuurontwikkeling. Het groen dient uit diverse soorten te bestaan en de meeste bestaande bomen blijven bestaan. Het planvoornemen voldoet aan de groenvisie.

3.4.5 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Aalst”, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2013.

Op basis van dit bestemmingsplan hebben de gronden binnen het plangebied de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. Ook geldt de gebiedsaanduiding ‘Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied’ binnen het plangebied. Figuur 9 geeft een uitsnede van de verbeelding. Het plangebied is aangeduid.



 Plangebied

Figuur 9: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

Daarnaast kent het plangebied de volgende aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maatvoering; maximum goothoogte: 15 meter;
- Maatvoering; maximaal aantal wooneenheden 120;
- Maatvoering; maximum bebouwingspercentage terrein 30%.

Het planvoornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het nieuwe zorgcomplex past niet binnen het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast past het planvoornemen niet binnen de maatvoeringen zoals vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. Zo overschrijdt de toekomstige bebouwing de grenzen van het bouwvlak en wordt het gebouw hoger dan de nu toegestane 15 meter.



4 Omgevingstoets

Een planvoornemen moet goed kunnen functioneren in zijn omgeving en een gezonde leefomgeving kunnen vormen voor de toekomstige gebruikers. Dat betekent dat overlast door en op omliggende activiteiten moet worden voorkomen. Bovendien mogen er geen waarden worden aangetast. In dit hoofdstuk is daarom een omgevingstoets opgenomen, waarin het planvoornemen wordt getoetst aan de verschillende milieuaspecten en aanwezige waarden.

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de (toekomstige) gebruikers van de bodem. Bovendien mag toekomstig gebruik van de bodem niet tot nieuwe bodemvervuiling leiden.

4.1.1 Analyse

Verkennend bodemonderzoek

Om de bestaande bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Aeres Milieu uit Roermond een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport “Verkennend bodem- en asbestonderzoek Malvalaan Aalst” (rapportnummer AM22409-1 d.d. 2 mei 2023). Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 bijgevoegd.

Uit het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het uitgegraven materiaal van de asbestinspectie is visueel in lichte mate bodemvreemd materiaal aangetroffen. In een asbestmonster is een matig verhoogde asbestconcentratie aangetoond. De concentratie overschrijdt niet de interventiewaarde, maar wel de waarde voor nader onderzoek. De resultaten van dit bodemonderzoek geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek naar asbest in de bodem.

Nader asbest in bodemonderzoek

Na aanleiding uit het verkennend bodemonderzoek heeft Aeres Milieu uit Roermond een nader asbest in bodemonderzoek uitgevoerd: rapport “Nader asbest in bodem onderzoek Malvalaan Aalst” (rapportnummer AM22409-3 d.d. 12 oktober 2023). Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 bijgevoegd.



Bij het nader asbest in bodemonderzoek is gebleken dat er geen asbest meer is aangetroffen op de locatie. Op het maaiveld zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In alle sleuven zijn bijmengingen met baksteen, plastic, hout, asfalt, glas en/of beton aangetroffen (zwak tot sporenhoudend) tot maximaal 0,6 m -mv. In de fijne fractie van de verdachte toplaag (< 20 mm) zijn analytisch geen verhoogde gehalten aan asbest aangetoond. In de grove fractie >20 mm zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Opgemerkt wordt dat asbestverontreinigingen vaak door menselijk handelen veroorzaakt worden en daardoor vaak heterogeen verspreid zijn in de bodem. Dit wil zeggen dat de aan- of afwezigheid van asbest per kubieke meter kan verschillen. Het bereiken van resultaat in dit onderzoek is derhalve niet uitsluitend afhankelijk van de inspanning en ervaring van het onderzoeksbureau, maar ook van factoren die buiten onze invloedssfeer vallen. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder bevat regels inzake verkeerslawaai en industrielawaai. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan die regels worden getoetst.

4.2.1 Wegverkeerslawaai

De zorgenheden in het zorgcomplex zijn geluidgevoelige objecten, die moeten voldoen aan de Wet geluidhinder. De realisatie van het zorgcomplex geeft daarom aanleiding tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Om de geluidsbelasting op de gevels inzichtelijk te maken heeft K+ Adviesgroep uit Roermond een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd: rapport “Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Malvalaan te Aalst” (rapportnummer Rm220536aaA0 d.d. 2 oktober 2023). Het onderzoeksrapport is als bijlage 4 bijgevoegd.



Resultaten

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de A2/N2, Burgemeester Mollaan en Primulalaan. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van de A2/N2 en de Burgemeester Mollaan de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Hogere waarde

Aangezien het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen uit het oogpunt van financiële aard, praktische uitvoerbaarheid, esthetica, beheer en onderhoud niet wenselijk wordt geacht, kan bij de gemeente Waalre een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. Als ontheffingscriterium kan worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd nabij bestaande woningen en een reeds gesloopt zorgcomplex vervangt.

4.2.2 Industrielawaai

Het plangebied ligt niet op of in de nabijheid van een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Er is geen nadere toetsing aan het aspect Industrielawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder nodig. Een beoordeling van individuele bedrijvigheid in de directe omgeving is opgenomen in paragraaf 4.7 Bedrijven en milieuzonering.

Conclusie

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld vormt het aspect geluid geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien moet aangetoond worden dat een planvoornemen zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Analyse

Goed woon- en leefklimaat

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. Met het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIML) kan inzicht worden verkregen in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit de monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunt 17269410_31848 (nabij Burgemeester Mollaan) zijn in Tabel 2 opgenomen.

Categorie	Grenswaarde	2021	2030
Jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	16,2 µg/m ³	12,1 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	17,7 µg/m ³	14,6 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM _{2,5}	25 µg/m ³	10,6 µg/m ³	7,7 µg/m ³
Overschrijdingsdagen per jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	35	6,2	6

Tabel 2: resultaten monitoringstool

Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Effecten op de omgeving

De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat enkele categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Een project met maximaal 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg is zo'n geval. Het planvoornemen omvat 90 zorgenheden en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Externe veiligheid

Opslag, verwerking en vervoer van brand- of explosiegevaarlijke of giftige stoffen, kunnen effect hebben op de veiligheid van personen in de omgeving van die activiteit. Zeker wanneer er zich een ongeval met die stoffen voordoet. In het kader van het aspect externe veiligheid moet worden uitgesloten dat een planvoornemen leidt tot een onaanvaardbare risicotoename met dodelijke afloop voor personen die geen directe relatie hebben met de genoemde opslag, verwerking of vervoer.

4.4.1 Beoordelingskader

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast getoetst aan de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder meer het Activiteitenbesluit en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6} /jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (tien personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het

groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente), waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Tabel 3 bevat een nadere uitwerking en toelichting van de onderdelen van de verantwoording, volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico.

Bron	Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsg gebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsg gebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: <ol style="list-style-type: none"> 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Transportroutes (Bevt)	Altijd wanneer er binnen een invloedsg gebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: <ol style="list-style-type: none"> 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

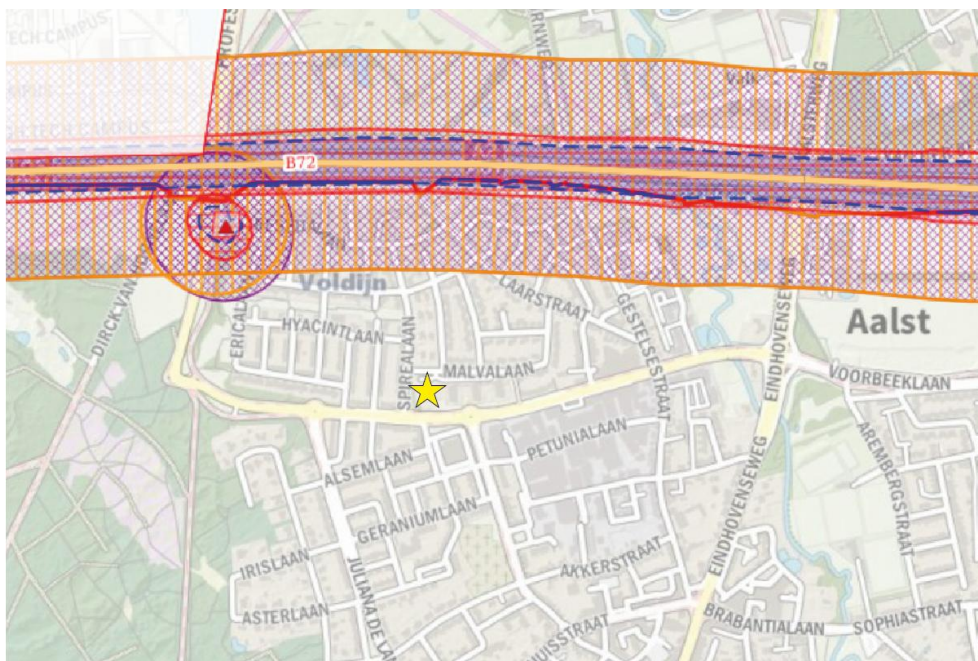
Tabel 3: onderdelen van de verantwoording

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft, nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

4.4.2 Analyse

Het nieuwe zorgcomplex betreft een nieuw kwetsbaar object. Beoordeling van het aspect externe veiligheid is noodzakelijk.

De Signaleringskaart Externe veiligheid geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten ten opzichte van het plangebied. Figuur 11 geeft een uitsnede van deze kaart.



Figuur 11: uitsnede signaleringskaart externe veiligheid met invloedsgebieden en aanduiding plangebied (gele ster)

Uit de kaart volgt dat er geen inrichtingen, buisleidingen of transportroutes in de omgeving van het plangebied liggen, die invloed hebben op het planvoornemen. Er zijn geen externe veiligheidsrisico's. Een nadere toetsing is niet nodig.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Geurhinder veehouderijen

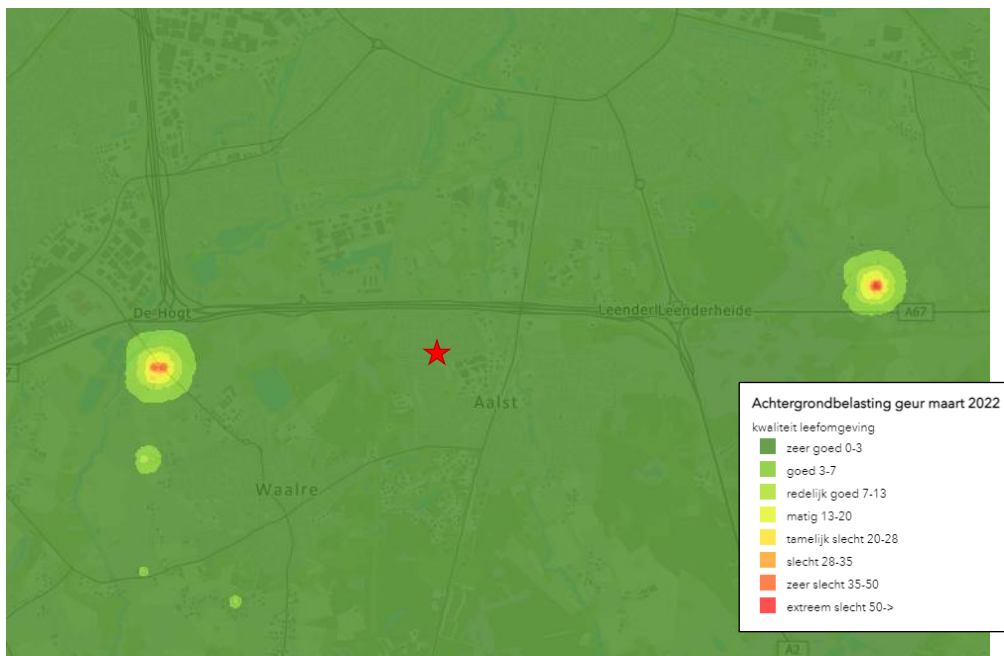
In de omgeving van veehouderijen kan sprake zijn van geurhinder. In geval van een planvoornemen met geurgevoelige objecten, moet worden aangetoond dat het planvoornemen niet leidt tot belemmering van veehouderijen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Analyse

Het nieuwe zorgcomplex betreft een nieuw geurgevoelig object. Beoordeling van het aspect geurhinder veehouderijen is noodzakelijk.

Het plangebied is onderdeel van de bebouwde kom van Aalst. Er is geen sprake van een nieuwe belemmering van veehouderijen, omdat er al geurgevoelige objecten, zoals woningen, op kleinere afstand tot omliggende veehouderijen staan.

Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat is de achtergrondgeurbelasting van belang. Figuur 12 geeft de achtergrondbelasting weer.



Figuur 12: achtergrondbelasting geur met (bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant)



Uit de kaart volgt dat het plangebied in een zone met een zeer goed woon- en leefklimaat ligt.

Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Volksgezondheid

In aanloop naar de Omgevingswet, waarin het gaat om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, heeft het aspect volksgezondheid de laatste jaren ook aandacht gekregen in bestemmingsplannen. Activiteiten die negatief effect kunnen hebben op de volksgezondheid zijn veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen.

4.6.1 Veehouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat het langdurig verblijven nabij veehouderijen (met name geitenhouderijen en intensieve veehouderijen) tot een verhoogde kans op ziekten aan de luchtwegen kan leiden. Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot het verblijf van grotere groepen personen nabij veehouderijen.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 – die bedoeld is voor de nieuwvestiging of uitbreiding van veehouderijen – biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen. In de handreiking zijn afstanden genoemd, waarbinnen de volksgezondheid een rol kan spelen, te weten:

- geitenhouderijen: binnen een afstand van twee kilometer tot nieuwe woningen;
- pluimveehouderijen: binnen een afstand van één kilometer tot nieuwe woningen;
- overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter tot de bebouwde kom.

Analyse

Er liggen geen geitenhouderijen binnen twee kilometer van het plangebied. Er liggen eveneens geen pluimveehouderijen binnen één kilometer en geen overige veehouderijen binnen 250 meter van het plangebied.

4.6.2 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze kunnen gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen vervliegen tijdens het aanbrengen. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd, waarbinnen in beginsel geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd.

Analyse

Het planvoornemen ligt niet nabij een perceel waarop boom- of fruitteelt plaatsvindt. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met spuitzones.

4.6.3 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid van opgroeiende kinderen. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Het planvoornemen ligt op relatief grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk circa 685 meter. Het schadelijke magneetveld strekt zich tot maximaal enkele tientallen meters van de hoogspanningsverbinding uit. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen een milieu-uitstraling hebben op de omgeving en daardoor hinder of gevaar opleveren voor personen. Daarom moet getoetst worden dat:

- het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op omliggende milieugevoelige objecten, zoals woningen of zorgeenheden;

- omliggende bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed hebben op de nieuwe woningen binnen het plangebied.

De handreiking “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, Den Haag, 2009) bevat richtafstanden voor diverse bedrijfstypen en vormt de basis voor deze toetsing.

Analyse

Omgevingstype

Het omgevingstype van het planvoornemen is gemengd gebied. In de omgeving is er sprake van functiemenging, daarnaast ligt het plangebied aan een doorgaande weg met veel verstorend verkeer.

Invloed planvoornemen op omgeving

Het planvoornemen betreft de bouw van een zorgcomplex met maximaal 90 zorgeenheden. Zorgeenheden hebben een verplegingsfunctie waardoor het volgens de VNG-publicatie onder een verpleeghuis hoort. Zorgwoningen hebben een milieu-uitstraling naar de omgeving met een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid in het gebiedstype ‘gemengd gebied’. Geluidsgevoelige objecten zoals woningen liggen op een afstand van meer dan 10 meter waardoor het plan geen invloed heeft op de omgeving.

Invloed omgeving op plan

In de omgeving van het plangebied zijn voorzieningen en bedrijven gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zorgen echter niet voor belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen. Onderstaande tabel geeft daar een overzicht van.

Adres	Bedrijvigheid	SBI-2008	Grootste richtafstand t.o.v. gemengd gebied	Afstand tot plangebied
Burgemeester Mollaan 28	Verpleeghuis	871	10 meter	30 meter
Hortensialaan 1	Kinderdagverblijf	8891	10 meter	55 meter
Hortensialaan 2	Supermarkt	471	0 meter	45 meter
Hortensialaan 6	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	18129	10 meter	45 meter
Hortensialaan 10	Restaurant	561	0 meter	45 meter

Tabel 4: Bedrijvigheid in de omgeving

Theoretisch gezien zijn er op nabijgelegen gronden met de bestemmingen 'Centrum' en 'Maatschappelijk' bedrijfsactiviteiten mogelijk die hinderlijke milieu-uitstraling kunnen hebben op het plangebied. In het geval dat dergelijke bedrijfsactiviteiten worden opgericht, dient het desbetreffende bedrijf volgens het Activiteitenbesluit rekening te houden met de bestaande nabijgelegen (zorg)woningen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

Analyse

Het planvoornemen behoort tot categorie D11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen', zoals genoemd in de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage, maar blijft (ruim) onder de drempelwaarde van een aangesloten gebied van 2.000 woningen. Desondanks is een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling nodig. De aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling is als bijlage 5 bijgevoegd.

Conclusie

Het planvoornemen is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Het bevoegd gezag dient dit te bevestigen in een m.e.r. beoordelingsbesluit.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt

door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden.

4.9.1 Archeologie

Het plangebied ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Waalre in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 4). Deze verwachtingswaarde is in het geldende bestemmingsplan “Aalst” doorvertaald in de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Hierin staat aangegeven dat archeologisch onderzoek verplicht wordt gesteld bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter -mv. Omdat de voorgenomen ontwikkeling deze ondergrenzen overschrijdt, heeft de gemeente archeologisch onderzoek verplicht gesteld.

In oktober 2009 is door Oranjewoud BV een bureau- en verkennend veldonderzoek doormiddel van boringen uitgevoerd op de planlocatie. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat het plangebied, vanwege de ligging op een dekzandrug en de nabijheid van water, een hoge verwachting heeft voor het aantreffen van archeologische waarden en dat de bodemopbouw binnen het plangebied deels intact is. Het advies was dan ook om vervolgonderzoek uit te laten voeren. De gemeente heeft dit advies overgenomen en gesteld dat dit onderzoek het beste uitgevoerd kan worden doormiddel van een proefsleuvenonderzoek. Hiervoor is een programma van eisen (PvE) opgesteld, deze is als bijlage 6 aan deze toelichting toegevoegd.

Op basis van de uitkomsten van dit proefsleuvenonderzoek beslist de gemeente of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien hierbij archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze veilig gesteld te worden door mogelijke planaanpassing en als dat niet mogelijk door het opgraven van de aanwezige archeologische resten. Het besluit hierover ligt bij de gemeente. Ondanks een zorgvuldig onderzoek of een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

Ter bescherming van potentiële archeologische waarden en ter borging van de onderzoeksplicht wordt de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ overgenomen in het bestemmingsplan.

4.9.2 Cultuurhistorie

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) wordt geconcludeerd dat het plangebied niet binnen een cultuurhistorisch waardevol landschap is gelegen. In de directe omgeving is daarnaast ook geen sprake van cultuurhistorische waardevolle elementen. Het planvoornemen tast geen cultuurhistorische waarden aan.

Conclusie

Gezien de borging van de onderzoeksplicht met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' vormen de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Natuurwaarden

De bescherming van natuurwaarden is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet maakt onderscheid in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd natuurgebied. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet effecten worden beoordeeld, de 'externe werking'. Het gaat daarbij enerzijds om versturende effecten als geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Brabant en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Verstorende effecten

Gezien de aard en omvang van het planvoornemen en de afstand tot Natuurnetwerk Brabant van circa 500 meter, kan worden geconcludeerd dat het plan geen verstorende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Brabant.

Stikstofdepositie

Om inzicht te krijgen in de mogelijke negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden dient een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd te worden. Met de landelijk voorgeschreven AERIUS Calculator dient inzichtelijk gemaakt te worden of de bouw en het gebruik van het zorgcomplex extra stikstofdepositie ontstaat op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Bijlage 7 bevat een stikstofdepositie-onderzoek. Uit de berekeningen blijkt dat er geen significant negatieve effecten op



Natura 2000-gebieden te verwachten zijn als gevolg van de ontwikkeling en de ingebruikname van het zorgcomplex.

Soortenbescherming

Aeres Milieu heeft onderzoek gedaan naar de effecten van het planvoornemen op de in het gebied voorkomende beschermende plant- en diersoorten. Het rapport “Quickscan Natuurwetgeving Malvalaan 2 te Aalst (gemeente Waalre)” (rapportnummer AM22409 d.d. 12 april 2023) is als bijlage 8 aan deze toelichting gevoegd. Onderstaand volgen de belangrijkste onderzoeksresultaten.

Vogels

In de bomen en opgaande vegetatie komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie en bomen buiten de broedperiode (15 maart – 15 juli) te verwijderen.

Vleermuizen

De bomenrij aan de westzijde van het plangebied fungeert mogelijk als vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Daarnaast bevat de ruwe berk in de zuidoosthoek van het plangebied een holte die mogelijk als paar- of zomerverblijf van vleermuizen kan dienen. Al deze bomen blijven behouden maar om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten, waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud.

Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.11 Watertoets

In Nederland vraagt het aspect water steeds de aandacht. We hebben behoefte aan een schoon en voldoende water – niet te veel en niet te weinig – én we willen een veilige leefomgeving. De verandering van het klimaat vormt daarbij een extra uitdaging. Ruimtelijke ontwikkelingen hebben vaak invloed op de waterhuishouding. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

4.11.1 Beleid

Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap staan beschreven in het waterbeheerprogramma.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevens.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de ‘watertransitie’: op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die



in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde, als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Aansluitend hierop hebben de drie Brabantse waterschappen één gezamenlijke Keur, waarin de uitgangspunten zijn opgenomen voor het beoordelen van ontwikkelingen die waterschapsbelangen raken.



Gemeente Waalre

Het waterbeleid van de gemeente Waalre is vastgelegd in het “Programma Water, Riolering en Klimaat Gemeente Waalre 2023 - 2027”. Daarin zijn het beleid, de ambities en de te nemen maatregelen ten aanzien van grondwater, hemelwater en afvalwater binnen de gemeente opgenomen.

De gemeente heeft bergingseisen opgesteld. Zo geldt bij nieuwbouw een hemelwaterbergingseis van 60 mm per m² bebouwd oppervlak. Het geborgen hemelwater dient in de ondergrond te worden geïnfilteerd of bovengronds op het erf te worden geborgen. Hemelwater dat na toepassing van de hemelwaterbergingseis niet kan worden geborgen, kan worden geloosd in het openbaar hemelwaterriool of op de openbare ruimte.

4.11.2 Watersysteem

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Bodem

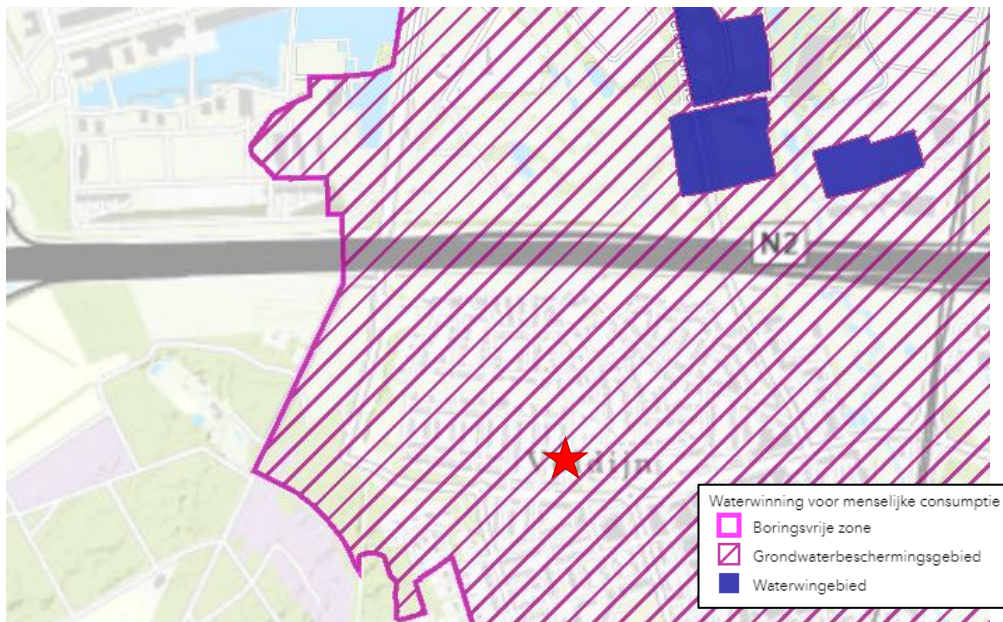
Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 2.5 en bijlage 2) blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem. De waterdoorlatendheid is goed.

Grondwaterstand

In het kader van het uitgevoerde bodemonderzoek (bijlage 2) is een peilbuis in het plangebied geplaatst. De grondwaterstand is hier bepaald op 2,90 m-mv.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Een grondwaterbeschermingsgebied is de buitenste schil rondom een waterwingebied. Onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied binnen het grondwaterbeschermingsgebied in relatie tot het waterwingebied.



Figuur 13: grondwaterbeschermingsgebied met ligging plangebied (rode ster)

Het is in een grondwaterbeschermingsgebied toegestaan om afstromend hemelwater van gebouwen en verharde wegen op of in de bodem te lozen als voldaan wordt aan één van de volgende voorwaarden:

- er sprake is van gecontroleerd infiltreren met een voldoende zuiverende voorziening, of;
- als het water afstroomt via een watergang zonder infiltrerende werking.

Daarnaast dient er een melding te worden gedaan. De melding dien minstens de volgende onderdelen te bevatten:

- een verantwoording dat de activiteit geen schade toebrengt aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater;
- de wijze waarop de voorzieningen worden beheerd en de gevolgen voor het milieu worden gemonitord.

Bij de civieltechnische uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met bovenstaande voorwaarden. Dit wordt in het bestemmingsplan geborgd door de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' in de planregels op te nemen. Deze gebiedsaanduiding verplicht de initiatiefnemer om aan de gestelde voorwaarden te voldoen.

Hemelwater

Toename verhard oppervlak

Tabel 5 geeft een overzicht van de toename van het verharde oppervlak. De kavel is onbebouwd waardoor het bestaande verhard oppervlak 0 m² betreft.

Onderdeel	Planvoornemen	Opmerking	Verhard oppervlak
Bebouwing	2.200 m ²	50% van het dakoppervlak bestaat uit groen dak	1.100 m ²
Halfverharding openbare parkeerplaatsen	520 m ²	Wordt gerekend met 50% van het oppervlak i.v.m. halfverharding	260 m ²
Verharding openbaar gebied	800 m ²		800 m ²
Totaal	3.520 m ²		2.160 m ²

Tabel 5: toename verhard oppervlak

De totale toename van het verhard oppervlak als gevolg van het planvoornemen bedraagt 2.160 m².

Berekening bergingsopgave

Bij toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² en minder dan 10.000 m² hanteert het waterschap de volgende rekenregel voor het berekenen van de bergingsopgave:

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

De ter plaatse geldende gevoeligheidsfactor bedraagt 1. Toepassing van de rekenregel op het planvoornemen leidt tot een bergingsopgave van 130 m³.

Ontwerp bergingsvoorziening

Conform het gemeentelijk beleid dient de benodigde waterbergingsseis op eigen terrein opgelost te worden. Daarnaast dient minimaal 10% van de waterbergingsseis bestaan uit zichtbare waterberging. In onderhavig geval gaat dat over een bovengrondse waterbergingsvoorziening van ten minste 13 m³.



Als bovengrondse waterberging wordt ten zuiden van het zorgcomplex een greppel gegraven van ten minste 1,5 meter breed, met een talud van 1:1 en een diepte van 50 cm. Dit vertaalt zich naar een waterbergend vermogen van $0,5 \text{ m}^3$ per strekkende meter. Om de minimale 10% bovengrondse waterberging (13 m^3) te realiseren dient de greppel ten minste 26 meter lang te zijn. In het plangebied is voldoende ruimte om een greppel met bovengenoemde afmetingen te realiseren. Zo kan de greppel in theorie ruim 50 meter lang en tot 6 meter breed worden. Ook kan, gezien de grondwaterstand, gekozen worden voor een diepere greppel. In aanvulling op de bovengrondse waterbergingsvoorziening worden de parkeerplaatsen voorzien van halfverharding met infiltratiekratten. In overleg met Wooninc. wordt daarnaast onderzocht op welke manier de gezamenlijke buitenruimte binnen de totale planontwikkeling ingericht kan worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de waterbergingsseis van de totale planontwikkeling.

Bij de civieltechnische uitwerking van het planvoornemen zal de dimensionering van de bovengrondse waterbergingsvoorziening en de toepassing van infiltratiekratten nader uitgewerkt worden. In dit stadium zal tevens een definitieve berekening van de toename aan verhard oppervlak worden opgesteld. Aan de hand van deze berekening kan de definitieve waterbergingsseis worden berekend. Om de aanleg en instandhouding van voldoende hemelwaterberging te borgen is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering geloosd worden.

Conclusie

Met de juridische borging van de voorwaarden omtrent het grondwaterbeschermingsgebied en de voorwaardelijke verplichting voor de aanleg en instandhouding van voldoende waterberging in de planregels kan worden gesteld dat het wateraspect geen planologische belemmering vormt voor het planvoornemen.

5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een planologisch kader te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Bestemmingen

Enkelbestemming Maatschappelijk

De gronden van het beoogde zorgcomplex krijgen de bestemming ‘Maatschappelijk’. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor zorginstellingen. Daarnaast is binnen deze bestemming ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en horeca toegestaan. Ook bij de zorginstelling horende groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen zijn binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ toegestaan.

De positionering en de maatvoering van het hoofdgebouw zijn met een bouwvlak met maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding weergegeven. In de regels wordt geborgd dat ter plaatse van het bouwvlak een gebouw ten behoeve van een bijzondere woonvorm met maximaal 90 zorgeenheden gebouwd mag worden. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – passage’ is tevens een overdekte verbinding tussen bouwwerken mogelijk. Deze aanduiding ligt ter plaatse waar in de toekomst mogelijk de verbinding naar de gezamenlijke ontmoetingsruimte gerealiseerd zal worden.

Ter borging van de realisatie en de instandhouding van voldoende hemelwaterberging is daarnaast binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ en voorwaardelijke verplichting opgenomen.



Dubbelbestemming Waarde – Archeologie

Ter bescherming van potentiële archeologische waarden en ter borging van de onderzoeksplicht, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' overgenomen in het bestemmingsplan.

6 Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de ontwikkelende partij. Van deze verplichting kan worden afgezien indien het kostenverhaal inclusief planschade en bovenwijkse voorzieningen op een andere manier is geregeld. Voor deze locatie hebben gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin bovenstaande is opgenomen en vastgelegd. Op deze wijze is voldaan aan de borging van de financiële uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1 Participatietraject

In de visie 'Slimme wijk' (zie bijlage 9 en paragraaf 2.2.1) wordt participatie benoemd als een belangrijk uitgangspunt in de planontwikkeling. Sinds het begin van 2020 is er intensief geparticipeerd met bewoners, professionals, vertegenwoordigers en belanghebbenden in de omgeving. Stichting Oktober, Wooninc, de TU/e en de gemeente Waalre hebben hiervoor een gezamenlijke participatieplanning opgesteld, welke is gebaseerd op de vastgoedplanning van Oktober en Wooninc. Bijlage 10 bevat een overzicht van hoe participatie heeft plaatsgevonden, welke resultaten dit heeft opgeleverd en hoe dit is meegenomen in het ontwerp van de ontwikkelingen aan de Malvalaan.

Van januari 2020 tot en met februari 2021 zijn er verschillende vormen van participatie ingezet om te komen tot de visie 'Slimme Wijk'. Vanuit alle betrokken stakeholdersgroepen zijn er verschillende personen geïnterviewd. In kleine groepen is samen met bewoners van de wijk Voldijn, de cliëntenraad Hoevenakkers en werknemers van Oktober en Wooninc. besproken wat hun wensen zijn. Daarnaast hebben bewoners van de Malvalaan een vragenlijst in kunnen vullen om hun wensen aan te geven.



In 2021 heeft vervolgens een preferentie onderzoek onder bewoners Hoevenakkers en hebben er verdiepende interviews met bewoners Malvalaan plaatsgevonden. In september 2021 is een braderie georganiseerd om de wensen, behoeften en voorkeuren van bewoners van de Malvalaan en Voldijn op te halen. Dit heeft bijdrage geleverd aan de keuze tot het realiseren van een ontmoetingsruimte. In april 2022 heeft een behoeften onderzoek voor de ontmoetingsruimte plaatsgevonden wat doorslaggevend is geweest in de keuze tot het realiseren van een ontmoetingsruimte.

Op 27 september 2022 heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Tijdens deze omgevingsdialoog is het plan (van Stichting Oktober en Wooninc.) gepresenteerd aan omwonenden. Bewoners konden vervolgens middels een e-mail of tijdens het onderzoek van de TU/e naar de Slimme wijk reactie geven. Reacties met daarbij de antwoorden tijdens deze omgevingsdialoog zijn als bijlage 10 toegevoegd. De brief die naar aanleiding van de omgevingsdialoog aan belanghebbenden is verstuurd is als bijlage 12 opgenomen.

Na de omgevingsdialoog zijn in 2023 nog interviews gehouden met bewoners van de Malvalaan over hun wensen en behoeften met betrekking tot de nieuwe woningen. In juli 2023 heeft een laatste braderie plaatsgevonden voor omwonenden en bewoners. Hier werden de eerste ontwerpen voor de gebouwen aan de Malvalaan gepresenteerd. Na deze bijeenkomst is nogmaals een brief naar alle belanghebbenden verstuurd. Deze brief is als bijlage 13 opgenomen.

6.2.2 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Zorgcomplex ’t Laar” heeft van 12 december 2023 tot en met 22 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend.

De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage 14 bij deze toelichting is bijgevoegd.



Bijlagen

- Bijlage 1 — Inventarisatie parkeerbehoefte
- Bijlage 2 — Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 3 — Nader onderzoek asbest in bodem
- Bijlage 4 — Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5 — Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 6 — Archeologisch Programma van Eisen
- Bijlage 7 — Stikstofdepositie-onderzoek
- Bijlage 8 — Quickscan Natuurwetgeving
- Bijlage 9 — Visie Slimme wijk
- Bijlage 10 — Participatietraject Slimme Wijk
- Bijlage 11 — Reacties omgevingsdialoog
- Bijlage 12 — Brief belanghebbenden april 2023
- Bijlage 13 — Brief belanghebbenden juli 2023
- Bijlage 14 — Nota van beantwoording zienswijzen

Aa

ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven
040 — 30 300 95

contact@accentadviseurs.nl
www.accentadviseurs.nl